

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI
DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah



Oleh:

Tri Mamik Rahayu

1402036048

**HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2018**

H. Tolkah, MA.

Jl. Karonsih Baru Raya No. 87 Ngaliyan Semarang 50181

Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si.

Jl. Kanguru I/I.A Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

a.n. Tri Mamik Rahayu

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan memperbaiki seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

Nama : Tri Mamik Rahayu

NIM : 1402036048

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

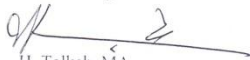
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera di munaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I



H. Tolkah, MA.

NIP. 196905071996031005

Semarang, 15 Januari 2018

Pembimbing II



Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si.

NIP. 198006102009011009



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)7601291 Fax.7624691
Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi saudara : **Tri Mamik Rahayu**
NIM : **1402036048**
Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**
Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup pada tanggal:

30 Mei 2018

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I (SI) dalam ilmu Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah tahun akademik 2017/2018.

Semarang, 30 Mei 2018

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Dr. H. AGUS NURHADI, M.A.

NIP. 196604071991031004

Penguji I

SUPANGAT, M.Ag.
NIP. 197104022005011004



Sekretaris Sidang

H. TOLKAH, M.A.
NIP. 196905071996031005

Penguji II

Dr. SAHIDIN, M.Si.
NIP. 196703211993031005

Pembimbing I

H. TOLKAH, M.A.
NIP. 196905071996031005

Pembimbing II

RADEK ARFAN R, M.Si.
NIP.19800610200901109

MOTTO

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجِكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي
بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ
دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٧﴾

Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT penulis persembahkan skripsi ini untuk:

Keluargaku:

Untuk ayah dan ibu tercinta (Bapak Sariono dan Ibu Sudarmi) yang selalu merawat, mendoakan, mendukung dan mengarahkan penulis dalam menempuh jenjang pendidikan, sehingga penulis diberikan kemudahan oleh Allah SWT dalam segala hal termasuk dalam menyelesaikan skripsi.

Saudari- saudariku tercinta (Mbak Fitriana dan Mbak Pujiatik) yang senantiasa memberikan motivasi, kasih sayang, dan doa kepada penulis.

Kakak ipar ku (Heri Dedi Santoso) dan keponakan ku tersayang (Narendra Lutfhi Santoso)

Guru-guruku

Untuk guru-guruku dari TK- Perguruan Tinggi terimakasih atas ilmu dan bimbingan yang sudah diberikan selama menempuh pendidikan.

Sahabat-sahabatku

Semua sahabatku yang saya cintai dan saya banggakan, yang selalu membantu penulis dalam segala hal dan selalu memberikan dukungan kepada penulis

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi sebagai bahan rujukan penulis.

Semarang, 30 Mei 2018

Deklarator



Tri Mamik Rahayu
NIM. 1402036048

ABSTRAK

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Rukun dan ketentuan dalam akad *musyarakah* berlaku pada akad *musyarakah mutanaqisah*, diantaranya yaitu mengenai adanya penyertaan modal, pembagian kerja, dan *nisbah* bagi hasil. Dimana ketiga unsur tersebut cenderung mengarah pada suatu transaksi yang notabnya produktif. Sementara KPR yang dalam prakteknya di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang disebut dengan pembiayaan KPR Muamalat iB. Pembiayaan KPR Muamalat iB ini masuk ke dalam kategori produk pembiayaan konsumsi. Bagaimana pandangan hukum islam terkait akad *musyarakah mutanaqisah* yang notabnya produktif di implementasikan pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs yang notabnya konsumtif. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah Bagaimana implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Jenis penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian kualitatif. Terdapat dua sumber data dalam skripsi ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer penulis kumpulkan dengan metode wawancara dan observasi, sedangkan sumber data sekunder ini berupa buku-buku, brosur, dan dokumen-dokumen tentang KPR Muamalat iB.

Dari hasil penelitian ini diperoleh kesimpulan bahwa implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB terdapat dua akad di dalamnya (*hybrid contract*). Ada dua kontrak perjanjian dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs yaitu kontrak *musyarakah mutanaqisah* dan kontrak *ijarah*. Akad *musyarakah* dalam pembiayaan ini hanya sebatas kerjasama untuk memiliki sebuah aset, sehingga tidak ada pembagian kerja dan bagi hasil dari akad *musyarakah*. Sebaliknya bagi hasil ditimbulkan dari akad *ijarah*. Dan tinjauan hukum Islam terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB kongs di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang penulis menarik kesimpulan bahwa penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* akan cocok apabila diterapkan dalam pembiayaan KPR Muamalat iB karena dengan menerapkan akad *musyarakah mutanaqisah* pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs maka akan memberikan keuntungan-keuntungan bagi para syarik (bank dan nasabah), dan dapat mengatasi resiko-resiko dalam pembiayaan KPR. Secara garis besar praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sudah sesuai dengan *fiqh* dan fatwa. Akan tetapi masih terdapat beberapa ketidakpatuhan pada beberapa ketentuan yang ada di dalam fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, Keputusan DSN-MUI nomor 01/DSN-MUI/X/2013, dan Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012.

Kata Kunci: *Musyarakah Mutanaqisah*, KPR Muamalat iB

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirobbil 'alamin, segala puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufik, hidayah dan inayah-Nya kepada kita semua. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Semoga kita semua termasuk dalam umatnya yang memperoleh *Syafa'atnya* kelak di *Yaumul Qiyamah*. Aamiin.

Berkat rahmat dan hidayah yang diberikan oleh Allah SWT, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dari pihak dengan berbagai bentuk kontribusi yang diberikan, baik secara moril maupun materiil. Dengan kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak H. Tolkah, MA., selaku pembimbing I, serta Bapak Raden Arfan Rifqiawan, M.Si., selaku pembimbing II yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum., selaku Kepala Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan Bapak Supangat, M.Ag selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan persetujuan atas judul dalam skripsi ini.

3. Bapak Anshar selaku Branch Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, yang sudah memberikan izin penelitian dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Ibu Lu'lu' Allifah selaku Kepala BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dan Ibu Wiwik Lestari selaku Staff BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang sudah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak dan ibu, kakak-kakak ku dan segenap keluarga besar, atas segala dukungan dan doa nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Kepada mereka semua, penulis tidak dapat memberi sesuatu yang istimewa selain ucapan terimakasih dari lubuk hati penulis yang paling dalam. Semoga kebaikan dan keikhlasan semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini menjadi amal sholeh dan mendapat pahala yang berlimpah dari Allah SWT. Akhirnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Dengan demikian, penulis berharap saran dan kritikan yang bersifat konstruktif dari semua pembaca.

Semarang, 25 Januari 2018

Penulis

Tri Mamik Rahayu

NIM. 1402036048

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Metode Penelitian	13
F. Sistematika Penulisan	19

BAB II MUSYARAKAH MUTANAQISAH

A. Pengertian Akad Musyarakah Mutanaqisah	21
B. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah	24
C. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah	47

BAB III IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG

- A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Cabang
Semarang
 - 1. Profil Bank Muamalat Indonesia 53
 - 2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia 56
 - 3. Struktur Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 57
 - 4. Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia 58
- B. Gambaran Umum Produk KPR Di Bank Muamalat
Indonesia Cabang Semarang
 - 1. Produk KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang
Semarang 69
 - 2. Ketentuan Pembiayaan KPR Muamalat iB Di Bank
Muamalat Indonesia Cabang Semarang..... 75

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK KPR DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG

- A. Analisis Praktek Pembiayaan KPR Muamalat iB
Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah
 - 1. Alur Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB
Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah 90

2. Resiko Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah	93
3. Kelebihan dan Kekurangan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB	95
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB	103

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	133
B. Saran	135
C. Penutup.....	136

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Pembelian ..	76
Tabel 2	Persyaratan Dokumen Yang Harus Dipenuhi Untuk Aplikasi Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian	77
Tabel 3	Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah.....	80
Tabel 4	Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah.....	81
Tabel 5	Persyaratan Dokumen Yang Harus Dipenuhi Untuk Aplikasi Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi.....	87
Tabel 6	Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah Dengan Praktek Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi	111

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan primer manusia adalah tempat tinggal. Setiap manusia pasti membutuhkan tempat untuk tinggal bagi dirinya sendiri maupun untuk keluarganya, tempat untuk berteduh, dan tempat untuk berlindung. Sekarang ini terdapat berbagai macam jenis tempat tinggal baik dalam bentuk rumah ataupun bentuk lainnya, misalnya apartemen. Memiliki tempat tinggal sendiri tentu saja menjadi impian setiap orang. Bagi orang yang mempunyai dana cukup, tentu saja bisa dengan mudah untuk mendapatkan rumah yang diinginkan, karena bisa langsung membelinya. Akan tetapi tidak sedikit orang yang belum mempunyai dana cukup untuk membeli sebuah tempat untuk tinggal. Padahal kebutuhan tempat tinggal itu merupakan kebutuhan pokok yang harus terpenuhi. Bagi orang-orang yang belum mampu membeli rumah secara tunai, tidak perlu khawatir, karena sekarang ini banyak lembaga-lembaga keuangan yang bisa membantu untuk menyelesaikan masalah tersebut. Salah satunya yaitu bank syari'ah.

Bank syari'ah sudah sejak lama beroperasi di Indonesia. Salah satu bank syari'ah yang sudah tidak asing lagi bagi kita yaitu Bank Muamalat Indonesia. PT Bank Muamalat Indonesia didirikan pada tahun 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, serta memulai kegiatan operasinya pada

bulan Mei 1992. Adapun yang menjadi visi dari Bank Muamalat Indonesia adalah menjadi bank syari'ah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dan dikagumi di pasar rasional. Sedangkan misi dari Bank Muamalat Indonesia adalah menjadi *role model* lembaga keuangan syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen, dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder*.¹

Dalam rangka merealisasikan visi dan misi tersebut, Bank Muamalat Indonesia memiliki kegiatan usaha perbankan antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip usaha patungan (*musyarakah*), jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa (*ijarah*).²

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank yang mempunyai sejarah yang cukup panjang dalam sepak terjangnya di Indonesia. Bank Muamalat Indonesia merupakan satu-satunya bank yang bertahan dalam menghadapi masa-masa sulit pada saat krisis ekonomi yang terjadi di Indonesia pada tahun 1998. Mulai dari awal pendiriannya sampai sekarang ini Bank Muamalat masih tetap berdiri kokoh dan mengalami pertumbuhan. Pertumbuhan yang

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Analisis Konsep dan UU No. 21 Tahun 2008)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), h. 85.

² Veithzal Rivai dan Arviyan Arivin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), h. 31.

dialami oleh Bank Muamalat Indonesia tidak hanya pada aset atau kantor layanannya saja, melainkan juga mengalami pertumbuhan pada produk dan juga akadnya.

Terdapat berbagai pengembangan dan modifikasi atas akad-akad keuangan syari'ah. Salah satu akad yang menarik untuk kita pelajari adalah akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ). Akad *musyarakah mutanaqisah* ini menjadi salah satu akad yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang untuk melakukan transaksi pada salah satu produk Bank Muamalat Semarang yaitu Pembiayaan KPR Muamalat iB. Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ada dua jenis skema yaitu skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* dan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan KPR Muamalat iB lazimnya merupakan fasilitas pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang, karena jangka waktu angsurannya lebih dari satu tahun. Kredit Pemilikan Rumah dimana berdasarkan sifatnya, KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka pendek atau jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang atau kebutuhan konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang

pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan.³

Untuk memperjelas bahwa rumah yang digunakan untuk tempat tinggal pribadi yang diperoleh secara kredit merupakan barang konsumtif, bukan barang produktif, sekalipun nilainya meningkat setiap tahunnya, yaitu karena rumah tersebut digunakan untuk memenuhi kebutuhan primer manusia dan sebanyak apapun peningkatan dari rumah tersebut, tetap pemilik rumah tidak akan menjual rumahnya tersebut. Dalam kasus seperti ini maka Islam memandang rumah tersebut bukan sebagai barang dagangan hal ini sebagaimana yang dijelaskan oleh Yusuf Qardawi di dalam buku *Fiqh Zakat Bab VIII*.⁴

Pengarang *al-Hidaya* mengemukakan alasan mengapa rumah yang dijadikan tempat tinggal sendiri, peralatan-peralatan untuk digunakan sendiri, benda-benda tersebut tidak wajib zakat, karena benda-benda tersebut dibutuhkan sebagai kebutuhan pokok dan tidak mengalami pertumbuhan. Selanjutnya pengarang *al-'Inaya* memperjelas, baik keperluan sebagai kebutuhan pokok maupun tidak mengalami pertumbuhan, keduanya menggugurkan wajib zakat. Kedua penyebab itu merupakan kebutuhan pokok, maka dari itu

³Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 61.

⁴Yusuf Qardawi, *Hukum Zakat*, (Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996), h. 434.

pemilik membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, pakaian untuk penutup tubuh dan sebagainya.⁵

Berdasarkan alasan tersebut para ulama *fiqh* sependapat bahwa rumah yang dipakai pemiliknya untuk tempat tinggal sendiri tidaklah wajib zakat. Hal tersebut merupakan kemudahan dan keadilan yang dibawa oleh Islam. Alasan yang dikemukakan oleh para ulama *fiqh* tentang tidak wajib zakat atas rumah tinggal, pakaian, alat-alat kerja dan yang sejenisnya, karena diperlukan sebagai kebutuhan pokok dan karena tidak mengalami pertumbuhan. Maka berdasarkan pengertian sebaliknya (*mafhum mukhalafa*), kewajiban atas harta kekayaan didasarkan karena alasan mengalami pertumbuhan dan tidak dipakai untuk kebutuhan pokok pribadi.⁶

Dari penjelasan Yusuf Qardawi di dalam buku Hukum Zakat tersebut, sudah jelas bahwa rumah adalah sesuatu yang bersifat konsumtif, bukan produktif, karena rumah tersebut memang dimiliki oleh pemiliknya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Walaupun nilainya setiap tahun naik, akan tetapi karena rumah tersebut memang untuk tempat tinggal pribadi, dan tidak untuk dijual maupun untuk usaha, maka rumah tersebut tetap masuk dalam kategori barang konsumtif.

438. ⁵Yusuf Qardawi, *Hukum Zakat*, (Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996), h.

440. ⁶Yusuf Qardawi, *Hukum Zakat*, (Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996), h.

Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, di dalam fatwa tersebut mengatur tentang ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah*. Dalam ketentuan umum pada fatwa tersebut di sebutkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad *musyarakah* dimana kepemilikan salah satu *syarik* berkurang akibat pembelian secara bertahap oleh *syarik* lainnya. Seluruh ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* berlaku juga dalam akad *musyarakah mutanaqisah*. Ada tiga ketentuan utama dalam akad *musyarakah*, yaitu adanya penyertaan modal dari para *syarik*, adanya pembagian kerja kepada para *syarik*, dan adanya bagi hasil. Tiga ketentuan tersebut bisa terwujud dari aktivitas atau transaksi yang bersifat produktif. Hal ini sudah menjelaskan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* itu implementasinya untuk transaksi yang sifatnya produktif. Maka dari itu yang menjadi fokus penelitian dalam skripsi ini yaitu bagaimana mungkin akad *musyarakah mutanaqisah* yang notabnya akad produktif di implementasikan pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dimana merupakan jenis pembiayaan konsumtif, dan apa yang menjadi alasan Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Pada Produk Pembiayaan KPR**

Muamalat iB Kongsi Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, terdapat dua rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui bagaimana implemetasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implemetasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Manfaat Penelitian

Penulisan skripsi ini mempunyai manfaat:

1. Mengetahui bagaimana implemetasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.
2. Mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap implemetasi akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

D. Telaah Pustaka

Kajian tentang *musyarakah mutanaqisah* banyak kita jumpai dalam buku yang mengkaji tentang perbankan syari'ah, untuk membantu penelitian tentang *musyarakah mutanaqisah* terdapat beberapa skripsi yang akan dijadikan telaah pustaka diantaranya yaitu:

Pertama, Skripsi Corina Hidayah, skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Musyarakah Wal Ijarah* (Studi Kasus Pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Indonesia Semarang”. Di dalam penelitian tersebut, peneliti menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad *musyarakah* dan *ijarah* pada KPRS kurang sesuai dengan pengamalannya dalam nilai-nilai muamalah Islam. Karena dalam pelaksanaan akad *musyarakah* tersebut harus dilakukan oleh dua

orang atau lebih untuk mengadakan suatu perkongsian/ perserikatan dalam menangani sebuah proyek dan mengadakan kesepakatan baik dalam hal pemberian modal serta pembagian keuntungan dan kerugian. Selain itu juga menjalankan usaha atau proyek tersebut secara bersama-sama. Sedangkan dalam pelaksanaan akad *ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Dalam konteks boleh dilakukan asalkan menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.⁷

Kedua, Skripsi Agisa Muttaqien, Skripsi ini berjudul “Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy (PHSK))”. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa PHSK telah sesuai dengan perundang-undangan dan fatwa terkait. Penerapan *ijarah* pun telah sesuai karena ditemukan bahwa sewa yang dilakukan nasabah adalah terhadap barang hasil *musyarakah* dan bukan milik sendiri. Pencantuman nasabah dalam sertifikat juga dilakukan untuk memudahkan proses balik nama dan menghindari biaya ganda. Diharapkan kedepannya

⁷Corina Hidayah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Semarang)*, (Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2012), h. 89-91.

terdapat peraturan yang lebih jelas dan memudahkan penerapan prinsip syari'ah, tidak hanya bagi prinsip konvensional saja.⁸

Ketiga, skripsi Rohmad, Skripsi ini berjudul “Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsy Dengan Menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Perspektif Fatwa DSN MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Cabang Semarang)”. Hasil penelitian ini bahwa dalam pelaksanaan penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang sudah sesuai fatwa DSN MUI No. 73/ DSN-MUI/XI/2008. Namun ada ketidak sesuaian mengenai pembagian beban biaya yang timbul dalam akad (MMQ). Bagi hasil yang diterapkan Bank Muamalat dengan memberikan proyeksi bagi hasil sesuai dengan ketentuan yaitu bagi hasil akan mengikuti porsi kepemilikan modal. Bagi hasil yang di dapatkan bank dianggap sebagai keuntungan dan bagi hasil nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishah* bank. Dalam penyesuaian biaya sewa (*review ujarah*) dalam PHSK di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang dilakukan per periode 2 tahun sekali. Penyesuaian harga sewa dilakukan karena terjadinya perubahan periode akad *ijarah* dan

⁸Agisa Muttaqien, *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Kongsy (PHSK))*, (Depok: Universitas Indonesia, 2012), h. 79.

terdapat indikasi kuat bahwa bila tidak dilakukan *review*, maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.⁹

Keempat, skripsi Bayu Prasetyo. Skripsi ini berjudul “Analisis Penyelesaian Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No. 01/ DSN-MUI/X/2013”. Hasil penelitian ini adalah bahwa penerapan penyelesaian pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* bermasalah yang dilakukan hampir semua telah sesuai dengan aturan yang ada, namun masih ada beberapa hal yang harus diperbaiki oleh bank agar lebih mengikuti aturan aturan yang ada yang telah dibuat.¹⁰

Kelima, International Journal of Education and Social Science oleh Mahmood Abd Al Rahman dan Prof. Dr. Asmadi Mohamed Naim. Jurnal tersebut berjudul “The Practice of *Musyarakah Mutanaqisah* in Islamic Financial Institutions”. Di dalam jurnal tersebut disebutkan bahwa *musyarakah mutanaqisah* sangat sejalan dengan *syari’ah*, akan tetapi akad *musyarakah mutanaqisah* ini belum mendapatkan perhatian yang cukup tinggi di dalam para ekonom. Model investasi ini harus lebih ditingkatkan

⁹Rohmad, *Analisis Pembiayaan Hunian Syari’ah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang)*, (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016), h. 87.

¹⁰Bayu Prasetyo, *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013*, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014), h. 90.

dalam praktek-praktek lembaga keuangan syari'ah. Walaupun mempunyai berbagai manfaat, akan tetapi banyak lembaga-lembaga keuangan yang belum menggunakan akad ini. Maka dari itu sebagaimana yang telah disampaikan oleh pemerintah bahwa sekarang sudah saatnya bagi masyarakat muslim bahwa dalam keuangan kita harus bisa berdiri sendiri diatas sistem-sistem yang syari'ah dan beralih dari yang awalnya praktek-praktek yang konvensional menuju ke praktek-praktek yang syari'ah, salah satunya yaitu melalui akad *musyarakah mutanaqisah* ini.¹¹

Keenam, Jurnal al-ahkam karya Ali Murtadho yang berjudul "Model Aplikasi Fikih Muamalah Pada Formulasi Hybrid Contract". Dalam jurnal tersebut disebutkan bahwa formulasi *hybrid contract* yang berupa *musyarakah mutanaqisah* dianggap lebih menenangkan dan lebih mematuhi syari'ah. *Musyarakah mutanaqisah* adalah kombinasi dari tiga akad yaitu *musyarakah*, *ijarah* dan *bay'*. *Musyarakah mutanaqisah* merupakan kontrak *partnership* antara kedua pihak dimana satu partner berangsur-angsur membeli keseluruhan bagian properti. Berbeda dengan bentuk-bentuk *hybrid contract* lainnya, *musyarakah mutanaqisah* dari sumber kemunculannya relatif lebih idealis. Bentuk akad seperti *musyarakah mutanaqisah* lebih mempresentasikan beberapa tujuan disyariatkannya akad secara syari'ah yakni yang menyangkut

¹¹Mahmood Abd Al Rahman Abushareah, *The Practices of Musyarakah Mutanaqisah in Islamic Financial Institutions*, (Malaysia: University Utara Malaysia, 2015), vol.2.

keadilan dan kebersamaan meski belum memenuhi tujuan kemudahan dan kepraktisan.¹²

Dari sejumlah skripsi dan jurnal di atas, dapat diketahui bahwa pembahasan tentang *musyarakah mutanaqisah* sudah banyak dilakukan, akan tetapi pembahasan mengenai tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dan apa alasan Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk produk KPR belum ada yang membahas.

E. Metode Penelitian

Dalam metode penelitian ini di jelaskan mengenai cara, prosedur atau proses penelitian yang meliputi:

1. Jenis penelitian.

Jenis penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini berupa penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah salah satu metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman tentang kenyataan melalui proses berpikir induktif. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah untuk memahami fenomena atau gejala sosial dengan lebih menitikberatkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang dikaji.

¹²Ali Murtadho, *Model Aplikasi Fikih Muamalah Pada Formulasi Hybrid Contract*, (Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2013), vol.23, nomor2.

Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari perspektif partisipan. Pemahaman tersebut tidak ditentukan terlebih dahulu tetapi didapat setelah melakukan analisis terhadap kenyataan sosial yang menjadi fokus penelitian. Berdasarkan analisis tersebut, kemudian ditarik kesimpulan berupa pemahaman umum yang sifatnya abstrak tentang kenyataan-kenyataan. Penelitian kualitatif berfokus pada penjelasan dari sebuah fenomena sosial. Penelitian kualitatif bertujuan untuk membantu kita memahami masyarakat sosial.¹³

Penelitian ini dilakukan langsung di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan menitikberatkan pada implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Penelitian ini berupaya untuk memberikan pembuktian mengenai tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

2. Sumber Data

Yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data dapat diperoleh.¹⁴ Penelitian yang

¹³ Evi Martha dan Sudarti Kresno, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Bidang Kesehatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 2-3.

¹⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), h.107.

dilakukan adalah penelitian kasus dimana pengertian dari penelitian kasus adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terperinci dan mendalam terhadap suatu organisasi, lembaga atau gejala tertentu.¹⁵ Dengan demikian maka yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Data primer.

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber data asli (tidak melalui media perantara).¹⁶ Data primer secara khusus dikumpulkan oleh penulis untuk menjawab pertanyaan penelitian. Data primer dapat berupa opini subyek (orang) secara individual atau kelompok. Data primer ini dapat dikumpulkan dengan dua metode, yaitu: metode interview (wawancara) dan metode observasi. Akan tetapi dalam penelitian ini peneliti hanya menggunakan satu metode untuk mengumpulkan data primer ini, yaitu metode wawancara. Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara yang penulis lakukan dengan pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang meliputi Kepala Bagian Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia Cabang

¹⁵SuharsimiArikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta,2002), h. 120.

¹⁶Nur Indriantoro, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE, 1999), h.147.

Semarang, dan Marketing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara.¹⁷ Pada umumnya, data sekunder ini sebagai penunjang data primer. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh melalui buku, majalah atau bulletin, internet dan sebagainya. Atau dengan kata lain, data sekunder ini berupa data dokumenter.¹⁸ Data sekunder dalam penelitian ini berupa dokumen-dokumen yang akan menjelaskan tentang akad *musyarakah mutanaqisah* yang menunjukkan data-data KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif, peneliti tidak mengumpulkan data dengan seperangkat instrumen untuk mengatur variabel, tapi peneliti mencari dan belajar dari subjek dalam penelitiannya, dan menyusun format untuk mencatat data ketika penelitian berjalan.¹⁹ Pelaksanaan

¹⁷Nur Indriantoro, *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*, (Yogyakarta: BPFE, 1999), h. 147.

¹⁸Saifuddin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), h. 92.

¹⁹Asmadi Alsa, *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), h.47.

pengumpulan data dapat dilakukan melalui wawancara mendalam dengan orang-orang yang mempunyai keterikatan dengan lembaga itu, meneliti dokumen-dokumen dan/atau peninggalan yang ada, dan mengobservasi keberadaannya sekarang.²⁰

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Metode Wawancara

Wawancara penelitian adalah suatu metode penelitian yang meliputi pengumpulan data melalui interaksi verbal secara langsung antara pewawancara dan responden.²¹ Jenis wawancara dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur, dimana peneliti bertatap muka secara langsung dengan responden atau sumber informasi untuk menanyakan beberapa pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Wawancara penelitian ini dilakukan terhadap pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang penulis wawancara yaitu Kepala Bagian Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia

²⁰Mohammad Ali, *Strategi Penelitian Pendidikan*, (Bandung:Angkasa, 1993), h. 165.

²¹Consuelo G.Sevilla, *An Introduction to Research Methods*. terj.Alimuddin Tuwu “*Pengantar Metode Penelitian*”, (Jakarta:UI-Press,1993), h.205.

Cabang Semarang, dan Marketing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

b. Metode Dokumentasi

Metode Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dan sebagainya.²² Dari metode ini diperoleh data sehubungan dengan penelitian melalui barang-barang tertulis. Peneliti menggunakan catatan-catatan, buku-buku, dan lain-lain, yang memiliki hubungan erat dengan sumber yang diteliti, terutama dokumen-dokumen di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Dokumen-dokumen yang berhasil peneliti kumpulkan untuk menunjang kelancaran dalam penelitian ini berupa brosur-brosur tentang produk Pembiayaan KPR Muamalat iB, lembar proyeksi angsuran KPR Muamalat iB, proyeksi bagi hasil pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi, dan laporan tahunan Bank Muamalat Indonesia Tahun 2016.

4. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dengan pola pikir induktif. Penelitian dengan pola pikir induktif tidak dimulai dari deduksi teori, tetapi dimulai dari fakta empiris. Peneliti terjun ke lapangan, mempelajari,

²² Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002), h.206.

menganalisis, menafsirkan, dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada dilapangan. Analisis data di dalam penelitian deskriptif kualitatif dilakukan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Dengan demikian, temuan penelitian dilapangan yang kemudian dibentuk ke dalam bangunan teori, hukum, bukan dari teori yang telah ada, kemudian dikembangkan dari data lapangan(induktif).²³ Data yang dianalisis adalah data yang berhubungan dengan fokus penelitian, baik yang diperoleh dari wawancara, dan analisis dokumen. Dalam metode ini penulis menganalisis data-data yang penulis peroleh dari wawancara, dan dokumen-dokumen yang diperoleh dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

F. Sistematika penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab I merupakan Pendahuluan yang menggambarkan keseluruhan skripsi secara umum yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, telah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II merupakan uraian landasan teori, berisi tentang *musyarakah mutanaqisah* dalam perspektif hukum Islam.

²³Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), h. 93.

Didalamnya dijelaskan tentang pengertian *musyarakah mutanaqisah*, dasar hukum *musyarakah mutanaqisah*, rukun dan syarat sah *musyarakah mutanaqisah*.

Bab III merupakan hasil penelitian, berisi informasi mengenai praktek *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Bab ini terdiri dari: profil Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, alasan Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk produk KPR, gambaran tentang pembiayaan KPR Muamalat iB, dan praktek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Bab IV merupakan analisa hasil penelitian, berisi analisis praktek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, yang meliputi analisis praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs/ *musyarakah mutanqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dan analisis hukum Islam tentang praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs/ *musyarakah mutanaqisah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Bab terakhir yaitu Bab V berisi Penutup yang terdiri dari kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

BAB II

MUSYARAKAH MUTANAQISAH

A. Pengertian Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Secara bahasa *musyarakah* atau *syirkah* berarti *al-ikhtilat* atau penggabungan atau pencampuran. Menurut ulama *fiqh*, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang bisa berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama.²⁴

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan.²⁵ Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang dagangan (*trading asset*), kewiraswastaan (*entrepreneurship*), kepandaian (*skill*), kepemilikan (*property*), peralatan (*equipment*) atau *intangible asset* (seperti hak paten atau *goodwill*, kepercayaan/ reputasi (*credit worthiness*) dan barang-barang lainnya yang dapat dinilai dengan uang.²⁶ *Musyarakah*

²⁴Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 96.

²⁵Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 183.

²⁶Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), h. 83.

(kemitraan) adalah dasar kedua dari konsep *Profit and Loss Sharing* (PLS) dalam perbankan Islam.²⁷

Berdasarkan Pedoman Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), *musyarakah* terbagi menjadi dua yaitu:

a. *Musyarakah* Permanen

Musyarakah permanen adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No. 106 par. 04). Di dalam *musyarakah* permanen, bagian setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap sampai berakhirnya masa akad.²⁸

b. *Musyarakah* Menurun/ *Musyarakah Mutanaqisah*

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tanggal 16 November 2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, yang dimaksud dengan *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau *syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.²⁹

²⁷ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, (Jakarta: Paramadina, 2004), h. 88.

²⁸ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Jakarta: Akademia Permata, 2012), h. 247.

²⁹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 249.

Di dalam *musyarakah* menurun, bagian pemilik modal atau bank dialihkan secara bertahap kepada mitra, sehingga bagian modal pemilik dana atau bank akan menurun dan pada akhir masa akad, mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.³⁰

Pada *musyarakah mutanaqisah*, pengembalian pokok investasi bank oleh nasabah dilakukan sesuai dengan jadwal dan jumlah yang ditentukan bersama pada saat akad *musyarakah* dilakukan.³¹ Berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa *musyarakah mutanaqisah*:

- a. Merupakan produk turunan *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang.
- b. Kepemilikan salah satu pihak terhadap barang secara bertahap akan berkurang, sedangkan hak kepemilikan pihak lainnya bertambah.
- c. Perpindahan porsi kepemilikan kepada salah satu pihak terjadi melalui mekanisme pembayaran.³²

³⁰ Slamet Wiyono dan Taufan Maulamin, *Memahami Akuntansi Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), h. 203.

³¹ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori Dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 145.

³² Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 250.

B. Dasar Hukum Musyarakah Mutanaqisah

Dalam *musyarakah mutanaqisah* ini ada beberapa dasar hukum yang menjadi landasan implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* ini. Dasar hukum dari *musyarakah mutanaqisah* ini adalah sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

1) QS. Shad ayat 24

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجَتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ
لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ
مَّا هُمْ ۚ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّهٗ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ ۖ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

“Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat”.³³

³³Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), h. 437.

2) QS. Al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱلْأَنْعَامِ إِلَّا
مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.³⁴

3) Hadist

1) Hadist riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah:

حدثنا محمد بن سليمان المصيصي، ثنا محمد بن الزبير قان، عن أبي حيان التيمي، عن
أبي هريرة رفعه قال: (إن الله تعالى يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه،
فإذا خانه خرجت من بينهما).³⁵

“Allah SWT berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”(HR. Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah).

³⁴Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), h. 106.

³⁵Muhammad Abdul Aziz Al-Kholidi, *Sunan Abi Dawud*, Juz III, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, 1996), h. 462.

- 2) Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi Muhammad SAW bersabda:

الصلح بين المسلمين جائز, إلا صلحا حرم حلالا أو أحل حراما³⁶

*“Perdamaian diantara kaum muslimin itu boleh, kecuali perdamaian yang mengharamkan sesuatu yang halal atau menghalalkan sesuatu yang haram”.*³⁷

4) Pendapat Ulama

- a. Ibnu Qudamah, dalam kitab al-Mughni juz 5 halaman 173:

وان اشترى أحد الشريكين حصة شريكه منه جاز لأنه يشتري ملك غيره.³⁸

“Apabila salah satu dari yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena sebenarnya ia membeli milik pihak lain.”

- b. Ibn Abidin dalam kitab Raddul Mukhtar juz III halaman 365:

لو باع أحد الشريكين فالبناء حصته لأجنبي لا يجوز, ولشريكه جاز

*“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam kepemilikan suatu bangunan menjual porsi (hishshah) nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh, sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”*³⁹

³⁶ Muhammad Abdurrohman, *Tuhfatul Ahwadi*, Juz IV, (Mesir: Darul Fikr, 1283-1353), h. 584.

³⁷ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz VI, Penerjemah: Misbah, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), h. 289-290.

³⁸ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t), h. 173.

³⁹ Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014), h. 407.

- c. Pendapat Wahbah Zuhaili tentang musyarakah mutanaqisah yaitu sebagai berikut:

هذه المشاركة مشروعة في الشريعة لاعتمادها كالأجرة المنتهية بالتملك على وعد من البنك لشريكه بان يبيع له حصته في الشركة إذا سدد له قيمتها. وهي في أثناء وجودها تعد شركة عنان، حيث يساهم الطرفان برأس المال، ويفوض البنك عميله الشريك بإدارة المشروع. وبعد انتهاء الشركة يبيع المصرف حصته للشريك كلباً أو جزئياً، باعتبار هذا العقد عقداً مستقلاً، لاصلة له بعقد الشركة.

“Musyarakah Mutanaqisah ini dibenarkan dalam syari’ah, karena sebagaimana Ijarah Muntahiya bi-al Tamlik bersandar pada janji dari Bank kepada mitra (nasabah) nya, bahwa Bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam syirkah apabila mitra telah membayar kepada Bank harga porsi Bank tersebut.

Disaat berlangsung, Musyarakah Mutanaqisah tersebut dipandang sebagai Syirkah ‘Inan, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi ra’sul mal, dan Bank mendelegasikan kepada nasabah- mitranya untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai Syirkah Bank menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara terpisah yang tidak terkait dengan akad Syirkah.”⁴⁰

- d. Kamal Taufiq Muhammad Hathab dalam Jurnal Dirasat Iqtishadiyyah Islamiyyah, Muharram 1434 jilid 10, volume 2, halaman 48:

⁴⁰Wahbah Zuhaili, *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t), 436-437.

وحيث إن المشاركة بطبيعتها هي من جنس البيع، لكونها تعبر عن شراء حصة على المشاع في أصل من الأصول، فإنه إذا أراد أحد الشركاء التخرج من الشركة، فهو يبيع حصته الشائعة التي امتلكها إما للغير، وإما إلى باقي الشركاء المستثمرين في الشركة.

“Mengingat bahwa sifat (tabiat) musyarakah merupakan jenis jual beli, karena musyarakah dianggap sebagai pembelian suatu porsi (hishah) secara musya’ (tidak ditentukan batas-batasnya) dari sebuah pokok, maka apabila salah satu mitra (syarik) ingin melepaskan haknya dari syirkah, maka ia menjual hishah yang dimilikinya itu, baik kepada pihak ketiga maupun kepada syarik lainnya yang tetap melanjutkan musyarakah tersebut.”⁴¹

5) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/ XI/ 2008

Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/ 2008 ini ada beberapa ketentuan mengenai *musyarakah mutanaqisah*.⁴² Ketentuan- ketentuan dalam fatwa ini adalah sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

- a. *Musyarakah Mutanaqisah* adalah *Musyarakah* atau *Syirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

⁴¹Kamal Taufiq Muhammad Hathab, *Dirasat Iqtisadiyyah Islamiyyah*, Jilid 10, Vol.II, (Jurnal, Muharram 1434), h.48.

⁴²M. Ichwan Sam dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 404-412.

- b. *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*).
- c. *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'*.
- d. *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.

Kedua : Ketentuan Hukum

Hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh.

Ketiga : Ketentuan Akad

- a. Akad *Musyarakah Mutanaqisah* terdiri dari akad *Musyarakah/ Syirkah* dan *Bai'* (jual beli).
- b. Dalam *Musyarakah Mutanaqisah* berlaku hukum sebagaimana yang diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban diantaranya:
 - a. Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad.
 - b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal.
- c. Dalam akad *Musyarakah Mutanaqisah*, pihak pertama (salah satu *syarik*, LKS) wajib berjanji

untuk menjual seluruh *hishah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, *nasabah*) wajib membelinya.

- d. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e. Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishah* LKS-sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (*nasabah*).

Keempat

: Ketentuan Khusus

- a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarahkan* kepada *syarik* atau pihak lain.
- b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (*nasabah*) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. *Nisbah* keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- d. Kadar/ ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset *musyarakah*, *syarik* (LKS) yang berkurang

akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah) harus jelas dan disepakati dalam akad.

- e. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

6) Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan.⁴³

a) Definisi Produk

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip *musyarakah* yaitu *syirkatul 'inan* yang porsi (*hishshah*) modal salah satu *syarik* (Bank Syariah/LKS) berkurang disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwad mutanaqisah*) kepada *syarik* yang lain (nasabah).

b) Karakteristik *Musyarakah Mutanaqisah*

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam akad *musyarakah* sebagaimana fatwa DSN MUI Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga

⁴³Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan. Diakses pada tanggal 25 Agustus 2017.

pada *Musyarakah Mutanaqisah*. Sedangkan ciri-ciri khusus *musyarakah mutanaqisah* adalah sebagai berikut:

- (1) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah/ Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishah* (*portion*) yang terbagi menjadi unit-unit *hishah*. Misalnya modal usaha *syirkah* dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha *syirkah* adalah 100 juta rupiah). Apabila setiap unit *hishah* disepakati bernilai 1 juta rupiah, maka modal usaha *syirkah* adalah 100 unit *hishshah*.
- (2) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishah* tersebut tidak boleh berkurang selama akad berlaku secara efektif. Sesuai dengan contoh huruf a, maka modal usaha *syirkah* dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).
- (3) Adanya *wa'ad* (janji)

Bank Syariah/ LKS berjanji untuk mengalihkan seluruh *hishah* nya secara komersial kepada nasabah dengan bertahap.

- (4) Adanya pengalihan unit *hishah*

Setiap penyeteroran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/ LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishah* secara syari'ah dinyatakan sebagai pengalihan unit *hishah* bank syari'ah/ LKS secara komersial (*naqlul hishah bil 'iwadh*), sedangkan

nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak bank syari'ah/ LKS.

c) Tujuan Produk

Menyediakan fasilitas pembiayaan kepada nasabah baik perorangan maupun perusahaan dalam rangka memperoleh dan atau menambah modal usaha dan atau aset (barang) berdasarkan sistem bagi hasil. Modal usaha yang dimaksud adalah modal usaha secara umum yang sesuai syari'ah. Aset (barang) yang dimaksud antara lain, namun tidak terbatas pada:

- (1) Properti (baru/ bekas)
- (2) Kendaraan bermotor (baru/ bekas)
- (3) Barang lainnya yang sesuai syariah (baru/ bekas)

d) Obyek Pembiayaan

Obyek pembiayaan adalah kegiatan usaha komersial yang dijalankan dalam berbagai bentuk usaha yang sesuai dengan syari'ah antara lain: prinsip jual beli, bagi hasil dan sewa menyewa.

e) Prinsip dan Ketentuan

Prinsip yang digunakan dalam produk ini adalah akad *musyarakah mutanaqisah*. *Syirkah* dalam akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *syirkah al-'inan*. *Syirkah al-'inan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan

berpartisipasi dalam kerja. Kedua belah pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagaimana yang disepakati, akan tetapi porsi masing-masing pihak baik dalam hal dana maupun kerja atau bagi hasil, tidak harus sama dan identik, sesuai dengan kesepakatan mereka.⁴⁴ Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *musyarakah mutanaqisah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- (1) Berlaku ketentuan hukum/ prinsip syari'ah sebagaimana yang diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.
- (2) Karakteristik sebagaimana angka 2 harus dituangkan secara jelas dalam akad.
- (3) Setelah seluruh proses pengalihan selesai, seluruh porsi modal (hishah) bank syari'ah/ LKS beralih kepada nasabah.
- (4) Pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berupa bagi hasil dapat berasal dari:
 1. Margin apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip jual beli;
 2. Bagi hasil apabila kegiatan usahanya berdasarkan *musyarakah* atau *mudharabah*;

⁴⁴Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), h. 200.

3. *Ujrah* apabila kegiatan usahanya berdasarkan prinsip *ijarah*.
- (5) *Nisbah* keuntungan (bagi hasil) ditetapkan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan modal.
- (6) Proyeksi keuntungan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dapat didasarkan pada pendapatan masa depan (*future income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah*, pendapatan proyeksi (*projected income*) yang didasarkan kepada pendapatan historis (*historical income*) dari kegiatan *musyarakah mutanaqisah* atau dasar lainnya yang disepakati. Para pihak dapat menyepakati *nisbah* keuntungan tanpa menggunakan proyeksi keuntungan.
- (7) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), maka obyek yang dibiayai dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dapat diambil manfaatnya oleh nasabah selaku penggunaan atau pihak lain dengan membayar *ujrah* yang disepakati. Apabila nasabah menggunakan obyek *musyarakah mutanaqisah*, maka nasabah adalah pihak yang mengambil manfaat dari obyek tersebut (*intifa' bil ma'jur*) dan karenanya harus membayar *ujrah*.
- (8) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dan obyek

ijarah yang dibiayai dalam proses pembuatan pada saat akad (*indent*), maka seluruh rincian kriteria, spesifikasi dan waktu ketersediaan obyek harus disepakati dan dinyatakan secara jelas, baik kualitas maupun kuantitasnya (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) dalam akad sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan perselisihan (*niza'*).

- (9) Dalam hal kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*), obyek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* boleh diatas namakan nasabah secara langsung atas persetujuan bank syari'ah/LKS.
 - (10) Nasabah boleh melakukan pengalihan *hishshah* bank syari'ah/ LKS sesuai dengan jangka waktu yang disepakati atau dengan jangka waktu dipercepat atas persetujuan bank syari'ah/ LKS.
- f) Ketentuan Khusus Indent

Khusus untuk kegiatan usaha *musyarakah mutanaqisah* yang menggunakan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) dimana obyek yang dibiayai masih dalam proses pembuatan (*indent*) berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a) Obyek *Musyarakah Mutanaqisah*

Yang dimaksud dengan ketersediaan obyek harus disepakati dan dituangkan secara jelas, baik kuantitas

maupun kualitas (*ma'luman mawshufan mundhabithan munafiyan lil jahalah*) sebagaimana angka 5 huruf h adalah:

1. Jangka waktu penyerahan obyek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* harus ditentukan secara jelas.
2. Kuantitas dan kualitas ditetapkan dan disepakati secara jelas.
3. Ketersediaan obyek diketahui dengan jelas paling tidak:

1. Sebagian besar obyek *musyarakah mutanaqisah* dalam bentuk bangunan/ fisik sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan obyek *musyarakah mutanaqisah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.
2. Kepastian keberadaan obyek *musyarakah mutanaqisah* harus sudah jelas dan telah menjadi milik *developer/ supplier* serta bebas sengketa.

b) Pengakuan Pendapatan *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam hal sumber pendapatan *musyarakah mutanaqisah* berasal dari *ujrah* sebagaimana dimaksud pada angka 5 huruf d butir 3 yang obyek *musyarakah mutanaqisah* belum tersedia seluruhnya, maka bank syari'ah/ LKS dapat mengakui pendapatan apabila tanah

dan infrastruktur telah tersedia, sebagian besar bangunan sudah ada pada saat akad dan bebas sengketa.

g) Ketentuan Lain

1) Denda dan Ganti Rugi

1) Bank Syari'ah/ LKS diperkenankan untuk mengenakan sanksi kepada nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran. Sanksi dapat berupa:

1. Denda keterlambatan (*ta'zir*) yang akan diakui sebagai dana kebajikan.
2. Ganti kerugian (*ta'widh*) yang terdiri atas biaya penagihan dan biaya eksekusi barang.

2) Biaya denda keterlambatan dan ganti kerugian yang berupa biaya penagihan akan dikenakan sejumlah dana atau presentase yang dihitung berdasarkan biaya historis nyata (*real historical cost*) dengan mengacu kepada substansi fatwa DSN Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*ta'widh*).

2) Pelunasan Dipercepat

1. Dalam hal terjadi percepatan pengalihan *hishah*, maka yang menjadi kewajiban nasabah adalah sisa total kewajiban *musyarakah mutanaqisah* yang meliputi:

1. Sisa *hishah* bank syari'ah/ LKS (*outstanding pokok*) yang belum diambil alih oleh nasabah.
 2. Sisa pendapatan yang belum diselesaikan oleh nasabah sebagaimana diperjanjikan dalam akad.
 3. Bank Syariah/ LKS boleh melakukan *discount* (*tanazulul haqq*) dalam hal terjadi kondisi sebagaimana dalam huruf c butir ii.
- 3) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- 1) Pembiayaan bermasalah dapat diselesaikan oleh para pihak melalui musyawarah mufakat dengan cara penjadwalan kembali (*rescheduling*), penambahan syarat baru (*reconditioning*), maupun penggunaan struktur baru (*restructuring*).
 - 2) Bank Syariah/ LKS dapat melakukan penyelesaian (*settlement*) pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:
 - 1). Aset *musyarakah mutanaqisah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah melalui bank syari'ah/ LKS dengan harga yang disepakati;
 - 2). Nasabah melunasi sisa kewajibannya kepada bank syari'ah/ LKS dari hasil penjualan;

- 3). Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang, maka bank syari'ah/ LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- 4). Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- 5). Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka bank syari'ah/ LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan bank syari'ah/ LKS.

7) Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/ PBI/ 2016

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 Tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dalam peraturan ini diatur mengenai pembiayaan properti dimana salah satu akadnya yaitu akad *musyarakah mutanaqisah*. Maka dari itu dalam penelitian ini, peneliti perlu menyebutkan tentang Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016, khususnya pasal-pasal yang berhubungan dengan penelitian ini. Berikut

bunyi Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 yang mengatur tentang Pembiayaan Properti:⁴⁵

Dalam ketentuan umum Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 pasal 1 ayat 12 disebutkan bahwa Akad *musyarakah mutanaqisah* yang selanjutnya disebut Akad MMQ adalah pembiayaan *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Pasal 1 ayat 15 disebutkan bahwa Rasio *Financing To Value* yang selanjutnya disebut Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan berupa properti pada saat pemberian pembiayaan berdasarkan hasil penilaian terkini.

Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib melakukan perhitungan pembiayaan dan nilai agunan dalam perhitungan Rasio FTV untuk PP dengan ketentuan:

- 1) Pembiayaan ditetapkan berdasarkan jenis akad yang digunakan. Untuk pembiayaan berdasarkan akad MMQ ditetapkan berdasarkan penyertaan bank dalam rangka kepemilikan properti sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan.

⁴⁵Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio Loan To Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value Untuk Pembiayaan Properti dan Uang Muka Untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Diakses pada tanggal 19 April 2017.

- 2) Nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai taksiran yang dilakukan penilai intern Bank Umum Syariah atau Unit Usaha Syariah, atau penilai independen terhadap Properti yang menjadi agunan.

Tata cara penilaian agunan adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafond sampai dengan Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen.
- 2) Untuk KP atau PP yang diberikan dengan plafond diatas Rp 5.000.000.000 (lima miliar rupiah) maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.

Syarat-syarat bank yang harus dipenuhi dalam ketentuan penentuan Rasio *Financing To Value* sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 yaitu:

- a. Rasio pembiayaan bermasalah dari total pembiayaan secara bersih (net) kurang dari 5% (lima persen).
- b. Rasio PP bermasalah dari total PP secara bruto (gross) kurang dari 5% (lima persen).

Bagi Bank yang memenuhi persyaratan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 tersebut diatas, maka ketentuan Rasio

Financing To Value yang dilakukan berdasarkan akad MMQ adalah sebagai berikut:

- 1) Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
 1. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen).
 2. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen).
 3. PP Rusun dengan luas bangunan 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen).
- 2) Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:
 - a. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - b. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen).

- c. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - d. PP Rusun dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - e. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21 m^2 (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - f. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
- 3) Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas ketiga ditetapkan sebagai berikut:
- a. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
 - b. PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - c. PP Rusun dengan luas bangunan di atas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

- d. PP Rusun dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- e. PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21 m^2 (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- f. PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

Bagi Bank yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016, maka Bank wajib memenuhi ketentuan Rasio FTV untuk PP dengan akad MMQ sebagai berikut:

- a. Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas pertama ditetapkan sebagai berikut:
 - 1) PP Rumah Tapak dengan luas bangunan diatas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - 2) PP Rusun dengan luas bangunan diatas $70\% \text{ m}^2$ (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 85% (delapan puluh lima persen).
 - 3) PP Rusun dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter

persegi) paling tinggi sebesar 90% (sembilan puluh persen).

b. Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas kedua ditetapkan sebagai berikut:

- 1) PP Rumah Tapak dengan luas bangunan di atas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen).
- 2) PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- 3) PP Rusun dengan luas bangunan diatas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 75% (tujuh puluh lima persen).
- 4) PP Rusun dengan luas bangunan 22 m² (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- 5) PP Rusun dengan luas bangunan sampai dengan 21 m² (dua puluh satu meter persegi) paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).
- 6) PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen).

c. Rasio FTV untuk PP berdasarkan akad MMQ untuk fasilitas ketiga ditetapkan sebagai berikut:

- 1) PP Rumah Tapak dengan luas bangunan diatas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 65% (enam puluh lima persen).
- 2) PP Rumah Tapak dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).
- 3) PP Rusun dengan luas bangunan diatas 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 65% (enam puluh lima persen).
- 4) PP Rusun dengan luas bangunan 22 m^2 (dua puluh dua meter persegi) sampai dengan 70 m^2 (tujuh puluh meter persegi) paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).
- 5) PP Ruko atau PP Rukan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).

C. Rukun dan Syarat *Musyarakah Mutanaqisah*

Tidak berbeda dengan akad-akad yang lainnya, akad *musyarakah mutanaqisah* juga memiliki rukun dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaannya. Semua rukun dan ketentuan yang ada di dalam akad *musyarakah* sebagaimana Fatwa DSN MUI Nomor 8 Tahun 2000 Tentang Pembiayaan *Musyarakah* berlaku juga pada *musyarakah mutanaqisah*. Menurut T.M Hasbi Ash-Shaddiqy

ada empat komponen dalam suatu akad yaitu *al-‘aqidain*, *mahall al-‘aqd*, *maudhu’ al-‘aqd*, *sighat al-‘aqd*. Keempat komponen tersebut merupakan unsur yang harus dipenuhi dalam suatu akad.⁴⁶

1) *Al-‘aqidain*

Al-‘aqidain atau subjek akad adalah para pihak yang melakukan akad. Pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu yaitu berupa akad, maka dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum sebagai pelaku perbuatan hukum adalah mereka yang sebagai pihak pengemban hak dan kewajiban.

Dalam akad *musyarakah*, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi *musyarakah* harus cakap hukum, serta berkompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan. Para mitra harus memperhatikan hal-hal yang terkait dengan ketentuan syar’i transaksi *musyarakah*. Berdasarkan fatwa DSN Nomor 8 Tahun 2000 disebutkan bahwa setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan serta setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset *musyarakah* dalam proses bisnis normal. Dalam hal pengelolaan aset, setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja. Kendati

⁴⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 99-100.

demikian seorang mitra tidak diizinkan menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.⁴⁷

2) *Mahall al-‘aqd*

Mahall al-‘aqd atau objek akad adalah ssesuatu yang dijadikan objek dari suatu akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Syarat yang harus dipenuhi dalam *mahall al-‘aqd* yaitu sebagai berikut:

- 1) Objek akad telah ada saat akad dilangsungkan
- 2) Objek akad dibenarkan oleh syari’ah. Benda-benda yang menjadi objek akad harus memiliki nilai dan manfaat bagi manusia.
- 3) Objek akad harus jelas dan diketahui oleh ‘*aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.
- 4) Objek akad dapat diserahkan, maksudnya bahwa objek akad dapat diserahkan pada saat akad terjadi atau pada waktu yang telah disepakati oleh para pihak yang melakukan akad.

Berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 8 Tahun 2000 dalam akad *musyarakah*, objek akad *musyarakah* meliputi tiga aspek yaitu:⁴⁸

⁴⁷Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS I 2013*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 137-138.

⁴⁸Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 337-338.

a) Modal

1. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri atas aset perdagangan seperti barang-barang, properti dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
2. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain kecuali atas dasar kesepakatan.
3. Pada prinsipnya dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b) Kerja

1. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*, akan tetapi kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
2. Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.

c) Keuntungan dan kerugian

1. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian *musyarakah*.
2. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
3. Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau persentase itu diberikan kepadanya.
4. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
5. Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.

3) *Maudhu' al-'aqd*

Maudhu' al-'aqd merupakan tujuan atau motif dari akad yang dilakukan. Terdapat beberapa syarat agar tujuan dari sebuah akad itu dipandang sah dan mempunyai akibat hukum yaitu:

- a) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan.
- b) Tujuan harus berlangsung selama dimulainya akad sampai pada saat akad tersebut berakhir.
- c) Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara'.

4) *Sighat al-‘aqd*

Sighat al-‘aqd atau ijab dan kabul merupakan suatu ungkapan yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sementara kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

Ijab dan kabul dalam transaksi *musyarakah* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad). Akad penerimaan dan penawaran yang disepakati harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak. Akad selanjutnya dituangkan secara tertulis melalui korespondensi atau dengan menggunakan cara yang lazim dalam suatu masyarakat bisnis.⁴⁹

⁴⁹Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS 2013*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), h. 139.

BAB III

**IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI
DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**

**A. GAMBARAN UMUM BANK MUAMALAT INDONESIA
CABANG SEMARANG**

1. Profil Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (Bank Muamalat Indonesia) memulai perjalanan bisnisnya sebagai bank syari'ah pertama di Indonesia pada 1 November 1991. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI), dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syari'ah seperti Asuransi Syari'ah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *multifinance* syari'ah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk bank yaitu Share-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Share-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah

dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan *e-channel* seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan *cash management*. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syari'ah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syari'ah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak lima kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi *Mudharabah*. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini bank telah memiliki 363 kantor layanan termasuk satu kantor cabang di Malaysia. Operasional bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 1.337 unit ATM

Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 103 Mobil Kas Keliling (mobile branch) serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan *rebranding* pada logo bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap *image* sebagai Bank Syari'ah Islami, modern, dan profesional. Bank terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syari'ah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baittul Mal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).

Sejak tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan

visi menjadi *“The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”*.⁵⁰

Perjalanan Bank Muamalat Indonesia selama hampir disepereempat abad di tahun 2016 memasuki tahap pembangunan budaya perusahaan dan infrastruktur Bank. Keduanya merupakan landasan yang harus diutamakan agar kedepannya Bank Muamalat Indonesia memiliki fondasi yang kokoh dan dapat mewujudkan pertumbuhan yang berkelanjutan. Sebagai inti dari pertumbuhan bank, transformasi keduanya merupakan langkah strategis yang tepat untuk memantapkan langkah menjadi bank syari’ah terbaik dan 10 bank terbesar di Indonesia dengan kehadiran regional yang kuat. Dengan bermodalkan komitmen kuat, Bank Muamalat Indonesia optimis untuk mewujudkan visi 2017 dimana Bank Muamalat Indonesia akan memfokuskan kegiatan usahanya pada sektor ritel.⁵¹

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

a. Visi Bank Muamalat Indonesia

“The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”

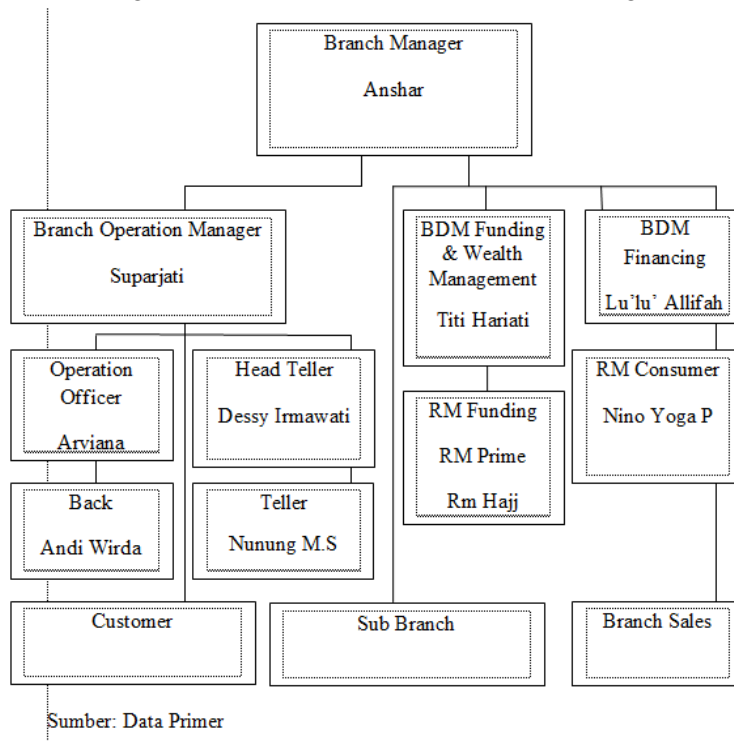
⁵⁰Profil Bank Muamalat dalam www.bankmuamalat.co.id. Diakses pada tanggal 07 September 2017.

⁵¹Bank Muamalat Indonesia, *Laporan Tahunan 2016*, (Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2016), h. 3.

b. Misi Bank Muamalat Indonesia

Membangun lembaga keuangan syari'ah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.⁵²

3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang



⁵²Visi Misi Bank Muamalat Indonesia dalam www.bankmuamalat.co.id. Diakses pada tanggal 07 September 2017.

4. Produk dan Layanan Bank Muamalat Indonesia

a. Tabungan

1). Tabungan iB Muamalat Haji dan Umroh

Sebagai bank umum syari'ah pertama di Indonesia, sejak tahun 1999 Bank Muamalat selalu mendapat kepercayaan dari Kementerian Agama menjadi salah satu BPS BPIH (Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggara Ibadah haji). Karenanya profesionalitas Bank Muamalat dalam mengantarkan nasabah-nasabahnya untuk bisa berangkat beribadah haji dan umroh tentu tak perlu diragukan lagi.

2). Tabungan iB Muamalat

Untuk Tabungan iB Muamalat terdapat dua kartu yaitu:

a). Kartu Reguler

Kartu Reguler untuk keleluasaan transaksi di ATM di dalam negeri dan di Malaysia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama dan MEPS Malaysia serta transaksi pembayaran belanja di jaringan Prima Debit.

b). Kartu GOLD

Kartu GOLD untuk keleluasaan transaksi di seluruh dunia melalui jaringan ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama, MEPS dan

ATM Plus/Visa serta pembayaran belanja di jaringan Visa.

3). Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan syari'ah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD. Tabungan ini diperuntukkan perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan. Fitur Unggulan:

- a) Gratis biaya administrasi untuk Tabungan Muamalat USD dengan saldo rata-rata > USD 1000
- b) Gratis biaya penutupan rekening
- c) Transfer gratis antar rekening Bank Muamalat di seluruh jaringan kantor Bank Muamalat
- d) Dapat bertransaksi di jaringan Cabang Devisa Bank Muamalat di seluruh Indonesia
- e) Dapat bertransaksi pada jaringan kantor Bank Muamalat di Malaysia dan Batam

4). Tabunganku

Tabunganku adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan.

5). Tabungan iB Muamalat Rencana

Rencana dan impian di masa depan memerlukan keputusan perencanaan keuangan yang dilakukan saat ini, seperti perencanaan pendidikan, pernikahan, perjalanan ibadah/ wisata, uang muka rumah/ kendaraan, berkurban saat Idul Adha, perpanjangan STNK/ pajak kendaraan, persiapan pensiun/ hari tua, serta rencana atau impian lainnya.

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai prinsip syari'ah.

6). Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan iB Muamalat Prima dipersembahkan bagi Anda yang mendambakan hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

7). Tabungan iB Muamalat Sahabat

Dengan Tabungan iB Muamalat Sahabat nasabah akan dapat menikmati kemudahan dan keuntungan. Salah satu keuntungan yang diberikan oleh Bank Muamalat kepada nasabah adalah nasabah bisa mendesain sendiri kartu ATM sesuai dengan identitas almamater, komunitas, atau perusahaan nasabah.

8). Tabungan iB Muamalat Simpel

Tabungan Simpanan pelajar (SimPel) iB adalah tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

b. Giro

1) Giro iB Muamalat Attijary

Produk giro berbasis akad *wadiah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *Cash Management*.

Penegasan perubahan ketentuan dan persyaratan giro PT Bank Muamalat yaitu sebagai berikut:

a) Umum

Nasabah harus menginformasikan dan meminta kepada Bank untuk melakukan pemblokiran pembayaran Bilyet Giro (cek dan/ atau bilyet giro) yang hilang, dicuri, atau rusak.

b) Penyetoran, penarikan dan pengembalian dana

- (1) Nasabah bertanggung jawab atas penarikan cek dan/ atau bilyet giro termasuk blanko cek dan/ atau bilyet giro yang diperoleh dari bank.

- (2) Batas nominal transaksi kliring dengan menggunakan warkat disesuaikan dengan Ketentuan Bank Indonesia yang berlaku. Berdasarkan PBI Nomor 18/41/PBI/2016 dan SE BI Nomor 18/32/DASP tentang Bilyet Giro, efektif tanggal 01 April 2017 batas maksimal cek dan bilyet giro yang dapat dikliringkan adalah Rp 500 juta.
- (3) Pihak yang menunjukkan bilyet giro (cek dan/ atau bilyet giro) merupakan penerima atau pihak yang memperoleh kuasa dari penerima atau sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Nasabah wajib menyediakan dana yang cukup pada rekening giro atau rekening khusus paling kurang sebesar nilai nominal cek dan/ atau bilyet giro yang masih beredar. Bilyet Giro (cek dan/ atau bilyet giro) yang telah jatuh tempo atau cek yang diajukan kepada Bank apabila dananya tidak cukup tersedia akan ditolak oleh Bank dan diberlakukan sebagai cek dan/ atau bilyet giro kosong.
- (5) Nasabah bersedia dan tidak keberatan rekening giro nya ditutup dan nasabah akan dikenakan sanksi, pembekuan hak penggunaan cek dan/

atau bilyet giro dan/ atau dicantumkan identitasnya dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) jika melakukan penarikan cek dan/ atau bilyet giro kosong yang memenuhi kriteria DHN sesuai yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia atau karena identitasnya telah dicantumkan dalam DHN oleh bank lain.

- (6) Nasabah wajib mematuhi ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai cek dan/ atau bilyet giro antara lain mengenai penandatanganan cek dan/ atau bilyet giro, pelunasan bea materai, serta ketentuan lain yang mengatur mengenai penarikan cek dan/ atau bilyet giro.

c) Penundaan transaksi dan penutupan giro

- (1) Nasabah wajib melaporkan pemenuhan kewajiban penyelesaian penarikan cek dan/ atau bilyet giro kosong yang pemenuhannya dilakukan dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah tanggal penolakan.
- (2) Rekening giro nasabah akan ditutup oleh bank apabila yang bersangkutan melakukan penarikan cek dan/ atau bilyet giro kosong lagi dalam masa pengenaan sanksi DHN atau sebab-sebab lain

yang telah diperjanjikan dalam pembukaan rekening giro.

- (3) Dalam hal nasabah menutup giro atas permintaan sendiri, atau hak penggunaan cek dan/ atau bilyet giro nasabah dibekukan, atau identitas nasabah dicantumkan dalam DHN atau nasabah yang belum diselesaikan harus dipenuhi terlebih dahulu dengan tetap mengacu pada ketentuan yang berlaku pada bank.
 - (a) Nasabah wajib mengembalikan seluruh buku, lembaran cek dan bilyet giro yang belum diterbitkan oleh nasabah serta kartu ATM kepada bank.
 - (b) Nasabah wajib menyediakan dana atas seluruh cek dan/ atau bilyet giro yang telah diterbitkan nasabah namun belum dicairkan kepada bank.
- (4) Nasabah membebaskan bank tertarik dari segala tuntutan hukum atas setiap konsekuensi hukum yang timbul akibat penolakan cek dan/ atau bilyet giro kosong yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dan persyaratan giro ini.

d) Pernyataan dan kuasa

Bank dapat mengubah syarat dan/ atau ketentuan giro yang tercantum dalam ketentuan dan persyaratan giro ini yang sudah ditandatangani oleh bank dan nasabah dengan menyampaikan pemberitahuan kepada nasabah dalam waktu 30 hari kerja sebelum perubahan tersebut diberlakukan. Pemberitahuan tersebut dapat dilakukan melalui counter bank atau media lain yang dianggap memadai oleh bank.

e) Khusus untuk rekening giro gabungan

Seluruh nasabah rekening giro gabungan wajib memberikan pernyataan secara tertulis yang menyebutkan pihak yang memiliki hak tanda tangan atas cek dan/ atau bilyet giro. Pemegang hak tanda tangan dapat diberikan kepada salah satu atau lebih pihak yang membuka rekening giro gabungan.

2) Giro iB Muamalat Ultima

Ketentuan iB Muamalat Ultima sama dengan ketentuan yang ada dalam Giro iB Muamalat Attijary.

c. Deposito

Deposito Mudharabah iB Muamalat merupakan deposito syari'ah dalam mata uang rupiah dan US Dollar

yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah.

d. Kartu Shar-E Debit

1) Kartu Shar-E Debit Gold

Kartu Share-E Debit Gold adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk melakukan transaksi di ATM dan di toko/ merchant dalam dan luar negeri. Di dalam begeri Kartu Shar-E Debit Gold dapat digunakan untuk melakukan berbagai transaksi di ATM Bank Muamalat dan ATM Bersama, di luar negeri Kartu Shar-E Debit Gold dapat digunakan untuk melakukan penarikan tunai dan mengecek saldo di seluruh ATM Bank yang berlogo Plus.

Kartu Shar-E Debit Gold juga dapat digunakan untuk melakukan transaksi pembayaran belanja di toko/ merchant yang berlogo VISA, baik di dalam dan luar negeri.

2) Kartu Shar-E Debit Reguler

Kartu Shar-E Debit Reguler adalah kartu debit yang dapat digunakan untuk melakukan transaksi di ATM dan toko/ merchant di dalam negeri. Kartu Shar-E Debit Reguler dapat digunakan untuk melakukan berbagai transaksi di ATM Bank Muamalat dan ATM Bersama. Selain itu transaksi pembayaran belanja dapat

dilakukan diseluruh toko/ merchant yang berlogo Prima di dalam negeri.

3) Kartu Shar-E Debit Arsenal

Kartu Shar-E Debit Arsenal adalah salah satu variant kartu debit yang ditunjukan bagi para pecinta klub Arsenal FC. MelaluiKartu Shar-E Debit Arsenal, nasabah dapat mendukung tim kesayangan mereka yang berkesempatan mendapatkan berbagai macam keuntungan berupa *merchandise* Arsenal FC ataupun menonton langsung Arsenal FC.

Di dalam negeri Kartu Shar-E Debit Arsenal dapat digunakan untuk melakukan berbagai transaksi di ATM Bank Muamalat dan di jaringan ATM Bersama.

Kartu Shar-E Debit Arsenal juga dapat digunakan di luar negeri untuk melakukan penarikan tunai dan mengecek saldo di seluruh ATM Bank yang berlogo Plus/ VISA.

Kartu Shar-E Debit Arsenal juga dapat untuk melakukan transaksi pembayaran belanja di toko/merchant yang berlogo VISA, baik di dalam dan luar negeri.

e. Pembiayaan

1) Pembiayaan KPR Muamalat iB

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen, dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan, serta pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual beli) atau *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa).

2) Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan iB Muamalat Pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan dihari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syari'ah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umroh. Termasuk *take over* pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad *murabahah* (jual beli) atau *ijarah* multijasa.

3) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu nasabah untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan

perlengkapan rumah. Terdapat dua pilihan akad yang bisa digunakan dalam produk ini yaitu akad *mudharabah* (jual beli) atau *Ijarah* Multijasa (sewa jasa).

- a) Dapat diajukan oleh pasangan suami isteri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (*joint income*).
- b) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa
- c) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.⁵³

B. GAMBARAN UMUM PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG

1. Produk KPR di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

Terdapat berbagai macam jenis pembiayaan yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Salah satu jenis produk pembiayaan konsumsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tersebut adalah KPR Muamalat iB.

Produk KPR Muamalat iB yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang menawarkan dua jenis pilihan model transaksi yang bisa dipilih oleh nasabah, yaitu skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian yang dilaksanakan

⁵³Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia dalam www.bankmuamalat.co.id. Diakses pada tanggal 07 September 2017.

dengan akad *murabahah*, dan bisa juga dengan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Kedua alternatif yang ditawarkan tersebut, baik pembelian maupun secara kongsy, keduanya bisa diterapkan untuk kepemilikan properti baru maupun bekas, renovasi maupun *take over* dari bank lain.

Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan menggunakan akad *murabahah* tentu saja berbeda dengan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan akad *murabahah* merupakan alternatif yang bisa dipilih nasabah apabila nasabah menginginkan membeli suatu aset tertentu, maka nasabah bisa datang ke Bank Muamalat Indonesia dan melakukan akad *murabahah* dengan bank. Kemudian bank akan membeli aset yang diminta oleh nasabah, untuk selanjutnya bank akan menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.⁵⁴

Berbeda dengan akad *murabahah*, dalam KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah dan bank berkontribusi dana untuk membeli sebuah aset. Karena dana yang digunakan untuk membeli sebuah aset tersebut merupakan dana gabungan dari nasabah dan bank, maka

⁵⁴Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 25 Juli 2017.

mengenai kepemilikan dari aset tersebut juga dimiliki oleh kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Kemudian nasabah akan mengangsur porsi kepemilikan bank sampai pada akhirnya aset tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Selama proses tersebut berjalan, bank dapat menyewakan aset yang menjadi porsi bank kepada nasabah.⁵⁵

Semakin lama pembiayaan KPR semakin berkembang, secara otomatis dari waktu ke waktu nasabah dalam pembiayaan KPR juga semakin bertambah. Untuk di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang menggunakan dua skim pembiayaan KPR Muamalat iB semakin lama semakin bertambah jumlah nasabah dalam pembiayaan tersebut. Untuk saat ini jumlah nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* lebih besar dari pada jumlah nasabah yang memilih skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*, karena memang untuk saat ini Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sedang melakukan promo untuk pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, sehingga minat nasabah cenderung memilih skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian. Akan tetapi pada periode sebelumnya Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang memberikan promo untuk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi sehingga saat itu jumlah nasabah yang mengambil skim

⁵⁵Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 25 Juli 2017.

pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* jauh lebih besar dibanding dengan jumlah nasabah pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah*. Jadi mengenai naik turunnya jumlah nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB dipengaruhi oleh program-program yang ada dalam setiap produk pembiayaan, karena disetiap produk baik produk pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian maupun KPR Muamalat iB Kongsy mempunyai program sendiri-sendiri. Di awal tahun 2018 ini prosentase nasabah yang menggunakan skim *musyarakah* sebesar 28% dari total seluruh akad di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Berikut beberapa alasan yang bisa dijadikan pertimbangan nasabah untuk memilih skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*:

- a. Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad yang mempunyai banyak keunggulan. Salah satu keunggulan dari akad *musyarakah mutanaqisah* adalah harga yang bersaing, mengingat *ujrah* yang bisa ditinjau setiap saat. Peninjauan tersebut berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. *Review ujrah* dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tersebut bisa dilakukan setiap 2 atau 3 tahun

sekali, tergantung pada kesepakatan antara bank dan nasabah. Alasan dilakukannya *review ujrah* tersebut adalah karena apabila tidak dilakukan *review* maka dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka dari itu sangat diperlukan adanya *review ujrah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB. Selama besarnya sewa yang harus dibayar dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy belum ada *review* maka besarnya sewa tersebut akan tetap sama. Dari adanya *review ujrah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy ini maka akan ada tiga kemungkinan yang akan terjadi. Pertama, setelah dilakukan *review* maka bisa jadi besarnya sewa lebih tinggi dari sewa pada tahun sebelumnya. Kedua, setelah dilakukan *review* maka besarnya sewa kemungkinan turun juga bisa. Dan kemungkinan yang ketiga, besarnya sewa akan tetap sama sekalipun telah dilakukan *review*. Apabila terjadi kenaikan atau penurunan pada sewa, maka bank akan memberitahukan kepada nasabah melalui surat pemberitahuan. Akan tetapi apabila setelah di *review* besar sewa yang harus dibayar nasabah itu tetap maka tidak ada surat pemberitahuan dari bank.

- b. Selain harga yang bisa bersaing, uang muka dalam akad ini juga lebih rendah yaitu sebesar 10%. Sementara jika menggunakan akad *murabahah* uang muka nya bisa mencapai 20%. Besarnya uang muka tersebut baik dalam

pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi maupun pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian berubah-ubah sesuai dengan program yang dibuat oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

- c. Penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi akan membuat harga KPR bisa lebih murah jika dibandingkan dengan menggunakan akad *murabahah*, karena skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi lebih elastisitas dan dinamis dalam menghadapi fluktuasi harga di pasar. Berbicara masalah harga dalam pembiayaan KPR Muamalat iB, sebenarnya berdasarkan harga normal dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi lebih murah jika dibanding dengan harga normal dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian. Akan tetapi apabila ada prorgam promo pada pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, maka besar kemungkinan harga dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* lebih murah dari pada harga dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.⁵⁶

⁵⁶Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 25 Juli 2017.

2. Ketentuan Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

Pembiayaan KPR Muamalat iB merupakan produk pembiayaan konsumsi di Bank Muamalat Indonesia yang menggunakan dua akad yaitu akad *murabahah* (pembelian) dan akad *musyarakah mutanaqisah* (kongsi). Ketentuan awal pembiayaan KPR Muamalat iB yaitu untuk pembelian properti siap huni (*no indent*) baik rumah baru, rumah bekas, pembelian material, renovasi, maupun *take over* dari bank lain. Berikut ketentuan proyeksi angsuran pembiayaan KPR Muamalat iB baik menggunakan akad *murabahah* maupun menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*:

a. Proyeksi angsuran pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan menggunakan akad *murabahah*

Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* nasabah harus memberikan uang muka minimal sebesar 20% dari jumlah transaksi dengan mengacu pada rasio *Financing to Value* (FTV) oleh Bank Indonesia. Jumlah plafond yang bisa diambil nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* berkisar antara Rp 50.000.000 sampai Rp 500.000.000, bahkan bisa lebih tergantung bagaimana persyaratan yang ada.

Tabel 1. Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Pembelian/ *Murabahah*

Kegunaan: Pembelian Rumah, Renovasi Rumah, Pembangunan Rumah, Apartemen

Sumber: Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

Plafond	Jangka Waktu									
	5 Th		6 Th		8 Th		10 Th		15 Th	
	2 Th pertama	Thke 3-5	2 Th pertama	Thke 3-6	2 Th pertama	Thke 3-8	2 Th pertama	Thke 3-10	2 Th pertama	Thke 3-15
1.000.000	21.002	21.698	18.275	19.424	14.911	16.272	12.940	14.464	10.442	12.724
100.000.000	2.100.186	2.169.820	1.827.469	1.942.431	1.491.089	1.627.162	1.293.976	1.446.434	1.044.225	1.272.396
150.000.000	3.150.279	3.254.730	2.741.204	2.913.647	2.236.633	2.440.743	1.940.963	2.169.651	1.566.337	1.908.598
200.000.000	4.200.372	4.339.639	3.654.938	3.884.862	2.982.177	3.254.324	2.587.951	2.892.868	2.088.449	2.544.797
250.000.000	5.250.465	5.424.549	4.568.673	4.856.078	3.727.722	4.067.905	3.234.939	3.616.085	2.610.562	3.180.996
300.000.000	6.300.558	6.509.459	5.482.407	5.827.293	4.473.266	4.881.486	3.881.927	4.339.302	3.132.674	3.817.196
350.000.000	7.350.651	7.594.369	6.396.142	6.798.509	5.218.811	5.695.067	4.528.915	5.062.519	3.654.786	4.453.395
400.000.000	8.400.745	8.679.279	7.309.876	7.769.724	5.964.355	6.508.648	5.175.902	5.785.736	4.176.899	5.089.594
450.000.000	9.450.838	9.764.189	8.223.611	8.740.940	6.709.899	7.322.229	5.822.890	6.508.953	4.699.011	5.725.793
500.000.000	10.500.931	10.849.099	9.137.345	9.712.155	7.455.444	8.135.810	6.469.878	7.232.170	5.221.123	6.361.993

Tabel tersebut diatas bisa dilihat rincian dari besarnya angsuran yang harus dibayar nasabah setiap bulannya sesuai dengan besarnya plafond yang diambil. Besarnya margin tetap yaitu sebesar 9,5% untuk 2 tahun pertama dan untuk selanjutnya mengikuti program dan ketentuan yang berlaku. Selain besar margin pada KPR Muamalat iB Pembelian/ *murabahah* tetap, karena saat ini Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sedang ada promo untuk pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, maka uang muka yang awalnya 20% berubah menjadi 10%. Jadi uang muka dalam pembiayaan KPR Muamalat iB pembelian untuk saat ini ringan. Selain uang muka hanya

sebesar 10%, plafond dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian juga lebih besar.⁵⁷

Karena dalam akad *murabahah* besar angsurannya tetap selama masa akad berlangsung, hal ini yang menarik minat banyak nasabah untuk lebih memilih menggunakan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian.⁵⁸

Tabel 2. Persyaratan Dokumen Yang Harus Dipenuhi Untuk Aplikasi Pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Profesional/ Wiraswasta
I	Data Pribadi		
A	Aplikasi Permohonan	V	V
B	KTP Pemohon dan Suami/Istri	V	V
C	Kartu Keluarga	V	V
D	Akta Nikah/Cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)	V	V
E	NPWP Pribadi/Perusahaan	V	V
F	Surat Persetujuan Suami/	V	V

⁵⁷Data dari brosur Pembiayaan KPR Muamalat iB, Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

⁵⁸Data dari hasil wawancara dengan Ibu Wiwik Lestari, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 20 November 2017.

	Istri		
II	Data Penghasilan		
A	Asli slip gaji 3 bulan terakhir/ surat keterangan penghasilan	V	
B	Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan/ copy SK Pengangkatan Pegawai	V	
C	Rencana Anggaran Belanja (untuk pembangunan/ renovasi rumah)	V	V
D	Rekening koran/ tabungan untuk Fix Income, Wirausaha 3 bulan terakhir	V	V
E	Akte pendirian dan perubahannya		V
F	Neraca dan Laba Rugi 3 tahun terakhir/ informasi keuangan 2 tahun terakhir		V
G	TDP dan SIUP dan		V

	perijinan lainnya yang terkait		
III	Data Jaminan		
A	Sertifikat HGB/ SHM	V	V
B	IMB	V	V
C	PBB	V	V
D	Surat penawaran dari penjual	V	V
IV	Penjual		
A	Foto copy KTP	Diserahkan pada saat pengajuan Asli ditunjukkan pada saat akad	
B	Foto copy kartu keluarga		
C	Foto copy NPWP (transaksi >100 juta)		
D	Foto copy surat nikah		

Sumber: Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

b. Proyeksi angsuran pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*

Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan suatu akad dimana nasabah dan bank saling berkontribusi dana nya untuk pembelian suatu aset dengan pembayaran secara bertahap oleh nasabah. Dalam KPR Muamalat iB Kongsy menggunakan akad *musyarakah*

mutanaqisah, nasabah memberikan kontribusi dana minimal 10% dari total aset pembiayaan, dimana uang muka tersebut dianggap sebagai penyertaan awal modal nasabah. Jumlah plafond yang bisa diambil oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* berkisar mulai Rp 1.000.000 sampai Rp 270.000.000 atau lebih tergantung seberapa banyak kemampuan nasabah dalam memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Tabel 3. Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Kongsi/ <i>Musyarakah Mutanaqisah</i> (Review setiap 2 tahun)												
PLAFOND	JANGKA WAKTU											
	3 TH	4 TH	5 TH	6 TH	7 TH	8 TH	9 TH	10 TH	11 TH	12 TH	13 TH	
1.000.000	33.454	26.580	22.498	19.811	17.921	16.529	15.468	14.638	13.975	13.439	12.998	
50.000.000	1.672.681	1.329.000	1.124.897	990.559	896.062	826.440	773.378	731.881	698.771	671.929	649.883	
100.000.000	3.345.363	2.658.000	2.249.794	1.981.118	1.792.124	1.652.881	1.546.755	1.463.762	1.397.543	1.343.857	1.299.766	
110.000.000	3.679.899	2.923.800	2.474.773	2.179.230	1.971.336	1.818.169	1.701.431	1.610.138	1.537.297	1.478.243	1.429.743	
120.000.000	4.014.435	3.189.600	2.699.753	2.377.341	2.150.549	1.983.457	1.856.106	1.756.514	1.677.051	1.612.629	1.559.719	
130.000.000	4.348.971	3.455.400	2.924.732	2.575.453	2.329.761	2.148.745	2.010.782	1.902.890	1.816.806	1.747.014	1.689.696	
140.000.000	4.683.508	3.721.200	3.149.711	2.773.565	2.508.973	2.314.033	2.165.457	2.049.266	1.956.560	1.881.400	1.819.673	
150.000.000	5.018.044	3.987.000	3.374.691	2.971.677	2.688.186	2.479.321	2.320.133	2.195.643	2.096.314	2.015.786	1.949.649	
160.000.000	5.352.580	4.252.800	3.599.670	3.169.789	2.867.398	2.644.609	2.474.808	2.342.019	2.236.069	2.150.172	2.079.626	
170.000.000	5.687.116	4.518.600	3.824.649	3.367.900	3.046.611	2.809.897	2.629.484	2.488.395	2.375.823	2.284.557	2.209.602	
180.000.000	6.021.653	4.784.400	4.049.629	3.566.012	3.225.823	2.975.186	2.784.159	2.634.771	2.515.577	2.418.943	2.339.579	
190.000.000	6.356.189	5.050.200	4.274.608	3.764.124	3.405.035	3.140.474	2.938.835	2.781.147	2.655.332	2.553.329	2.469.556	
200.000.000	6.690.725	5.316.000	4.499.588	3.962.236	3.584.248	3.305.762	3.093.510	2.927.523	2.795.086	2.687.715	2.599.532	
210.000.000	7.025.261	5.581.800	4.724.567	4.160.348	3.763.460	3.471.050	3.248.186	3.073.900	2.934.840	2.822.100	2.729.509	
220.000.000	7.359.798	5.847.600	4.949.546	4.358.459	3.942.672	3.636.338	3.402.861	3.220.276	3.074.594	2.956.486	2.859.485	
230.000.000	7.694.334	6.113.400	5.174.526	4.556.571	4.121.885	3.801.626	3.557.537	3.366.652	3.214.349	3.090.872	2.989.462	
240.000.000	8.028.870	6.379.200	5.399.505	4.754.683	4.301.097	3.966.914	3.712.212	3.513.028	3.354.103	3.225.257	3.119.439	
250.000.000	8.363.406	6.645.000	5.624.485	4.952.795	4.480.310	4.132.202	3.866.888	3.659.404	3.493.857	3.359.643	3.249.415	
260.000.000	8.697.943	6.910.800	5.849.464	5.150.906	4.659.522	4.297.490	4.021.563	3.805.780	3.633.612	3.494.029	3.379.392	
270.000.000	9.032.479	7.176.600	6.074.443	5.349.018	4.838.734	4.462.778	4.176.239	3.952.157	3.773.366	3.628.415	3.509.368	

Sumber: Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

Sama seperti tabel sebelumnya, tabel diatas juga memperlihatkan besarnya sewa setiap bulan yang harus di bayar oleh nasabah setiap bulannya sesuai dengan besarnya plafond yang diambil. Jumlah sewa yang dibayarkan oleh

nasabah setiap bulannya tersebut sudah termasuk biaya sewa atas porsi kepemilikan bank. Sewa yang dibayarkan oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi ini merupakan beban sewa yang ditimbulkan dari akad *ijarah*. Dan dari sewa ini akan dibagi hasilkan antara bank dan nasabah sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati di awal akad. Penentuan besarnya angsuran pada akad *musyarakah mutanaqisah* ini dilihat dari besarnya harga rumah, nilai jaminan, serta besarnya gaji nasabah. Untuk lebih jelasnya mengenai perhitungan angsuran setiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB, berikut tabel perhitungannya:

Tabel 4. Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil Dalam Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ *Musyarakah Mutanaqisah*

KPR Muamalat iB Kongsi/ Musyarakah Mutanaqisah								
NO	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL		TANGGAL
	NASABAH		BMI			BMI	NASABAH	
	NILAI	%	NILAI	%		46,30%	53,70%	
1	200.000.000	29%	500.000.000	71%	11.248.969	5.208.333	6.040.636	05-Nov-07
2	206.040.636	29%	493.959.364	71%	11.248.969	5.145.410	6.103.559	05-Dec-07
3	212.144.195	30%	487.855.805	70%	11.248.969	5.081.831	6.167.138	05-Jan-08
4	218.311.333	31%	481.688.667	69%	11.248.969	5.017.590	6.231.379	05-Feb-08
5	224.542.712	32%	475.457.289	68%	11.248.969	4.952.680	6.296.289	05-Mar-08
6	230.839.001	33%	469.160.999	67%	11.248.969	4.887.094	6.361.875	05-Apr-08
7	237.200.876	34%	462.799.124	66%	11.248.969	4.820.824	6.428.145	05-Mei-08
8	243.629.021	35%	456.370.979	65%	11.248.969	4.753.864	6.495.105	05-Jun-08
9	250.124.126	36%	449.875.874	64%	11.248.969	4.686.207	6.562.762	05-Jul-08

10	256.686.888	37%	443.313.112	63%	11.248.969	4.617.845	6.631.124	05-Agusi-08
11	263.318.012	38%	436.681.988	62%	11.248.969	4.548.771	6.700.198	05-Sep-08
12	270.618.210	39%	429.981.790	61%	11.248.969	4.478.977	6.769.992	05-Okt-08
13	276.788.202	40%	416.371.285	60%	11.248.969	4.408.456	6.840.513	05-Nov-08
14	283.628.715	41%	416.371.285	59%	11.248.969	4.337.201	6.911.768	05-Des-08
15	290.340.483	42%	409.459.517	58%	11.248.969	4.265.203	6.983.766	05-Jan-09
16	297.324.249	43%	402.475.751	57%	11.248.969	4.192.456	7.056.513	05-Feb-09
17	304.380.762	44%	395.419.238	56%	11.248.969	4.118.950	7.130.019	05-Mar-09
18	311.710.781	45%	388.289.219	55%	11.248.969	4.044.679	7.204.290	05-Apr-09
19	318.915.071	46%	381.084.929	54%	11.248.969	3.969.635	7.279.334	05-Mai-09
20	326.194.405	47%	373.805.595	53%	11.248.969	3.893.808	7.355.161	05-Jun-09
21	333.349.566	48%	366.450.434	52%	11.248.969	3.817.192	7.431.777	05-Jul-09
22	340.981.343	49%	359.018.657	51%	11.248.969	3.739.778	7.509.191	05-Agusi-09
23	348.490.534	50%	351.509.466	50%	11.248.969	3.661.557	7.587.412	05-Sep-09
24	356.677.946	51%	343.922.054	49%	11.248.969	3.582.521	7.666.448	05-Okt-09
25	363.744.394	52%	336.255.606	48%	11.248.969	3.502.663	7.746.306	05-Nov-09
26	371.490.700	53%	328.509.300	47%	11.248.969	3.421.972	7.826.997	05-Des-09
27	379.317.697	54%	320.682.303	46%	11.248.969	3.340.441	7.908.528	05-Jan-10
28	387.226.225	55%	312.773.775	45%	11.248.969	3.258.060	7.990.909	05-Feb-10
29	395.217.134	56%	304.782.866	44%	11.248.969	3.174.821	8.074.148	05-Mar-10
30	403.291.282	58%	296.708.718	42%	11.248.969	3.090.716	8.158.253	05-Apr-10
31	411.449.535	59%	288.550.465	41%	11.248.969	3.005.734	8.243.235	05-Mai-10
32	419.692.770	60%	280.307.230	40%	11.248.969	2.919.867	8.329.102	05-Jun-10
33	428.021.872	61%	271.978.128	39%	11.248.969	2.833.105	8.415.864	05-Jul-10
34	436.437.736	62%	263.562.264	38%	11.248.969	2.745.440	8.503.529	05-Agusi-10
35	444.841.265	64%	255.058.735	36%	11.248.969	2.656.862	8.592.107	05-Sep-10
36	453.333.372	65%	246.466.628	35%	11.248.969	2.567.361	8.681.608	05-Okt-10
37	462.214.980	66%	237.785.020	34%	11.248.969	2.476.927	8.772.042	05-Nov-10
38	470.987.022	67%	229.012.978	33%	11.248.969	2.385.552	8.863.417	05-Des-10
39	479.850.439	69%	220.149.561	31%	11.248.969	2.293.225	8.955.744	05-Jan-11
40	488.806.183	70%	211.193.817	30%	11.248.969	2.199.936	9.049.033	05-Feb-11
41	497.855.216	71%	202.144.784	29%	11.248.969	2.105.675	9.143.294	05-Mar-11
42	506.998.510	72%	193.001.490	28%	11.248.969	2.010.432	9.238.537	05-Apr-11
43	516.237.047	74%	183.762.953	26%	11.248.969	1.914.197	9.334.772	05-Mai-11
44	525.371.819	75%	174.428.181	25%	11.248.969	1.816.960	9.432.009	05-Jun-11
45	535.603.828	76%	164.996.172	24%	11.248.969	1.718.710	9.530.259	05-Jul-11
46	544.334.087	78%	155.465.913	22%	11.248.969	1.619.437	9.629.532	05-Agusi-11
47	554.163.619	79%	145.836.381	21%	11.248.969	1.519.129	9.729.840	05-Sep-11
48	563.893.459	81%	136.106.541	19%	11.248.969	1.417.776	9.831.193	05-Okt-11
49	573.724.652	82%	126.275.348	18%	11.248.969	1.315.368	9.933.601	05-Nov-11
50	583.658.253	83%	116.341.747	17%	11.248.969	1.211.893	10.037.076	05-Des-11

51	593.695.329	85%	106.304.671	15%	11.248.969	1.107.340	10.141.629	05-Jan-12
52	603.836.958	86%	96.163.042	14%	11.248.969	1.001.698	10.247.271	05-Feb-12
53	614.084.229	88%	85.915.771	12%	11.248.969	894.956	10.354.013	05-Mar-12
54	624.438.242	89%	75.561.758	11%	11.248.969	787.102	10.461.867	05-Apr-12
55	634.900.109	91%	65.099.891	9%	11.248.969	678.124	10.570.845	05-Mei-12
56	645.470.954	92%	54.529.046	8%	11.248.969	568.011	10.680.958	05-Jun-12
57	656.151.912	94%	43.848.088	6%	11.248.969	456.751	10.792.218	05-Jul-12
58	666.944.130	95%	33.055.870	5%	11.248.969	344.332	10.904.637	05-Agus-12
59	677.848.767	97%	22.151.233	3%	11.248.969	230.742	11.018.227	05-Sep-12
60	688.866.994	98%	11.133.006	2%	11.248.969	115.969	11.133.000	05-Okt-12
	700.000.000	100%	0	0%	674.938.147	174.938.146	500.000.001	

Keterangan:

1. Harga rumah 700.000.000
2. Plafond 500.000.000
3. Uang muka nasabah 200.000.000
4. Jangka waktu pembiayaan 5 tahun

Dari tabel diatas maka bisa diketahui bahwa dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi tersebut bisa diketahui besarnya keuntungan yang ingin didapatkan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yaitu sebesar 25% dari total pembiayaan. Jumlah ini setara dengan 35% dari plafond yang diberikan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Jika besarnya sewa yang wajib dibayarkan oleh nasabah kepada bank dihitung berdasarkan plafond yang diberikan oleh bank maka perhitungannya adalah mencari keuntungan yang diinginkan bank terlebih dahulu dengan

perhitungan prosentase keuntungan dikali plafond yang diberikan oleh bank= $35\% \times 500.0000.0000 = 175.000.000$. Untuk bisa mengetahui sewa per bulan yang harus dibayarkan oleh nasabah perhitungannya adalah keuntungan yang diinginkan bank ditambah plafond dibagi jangka waktu pembiayaan= $175.000.000 + 500.000.000 = 675.000.000 : 60 = 11.250.000$.

Jadi yang wajib dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsu hanya biaya sewa. Besarnya biaya sewa yang wajib dibayarkan oleh nasabah tersebut akan tetap sama selama belum dilakukan review. Dari biaya sewa tersebut akan mendatangkan bagi hasil yang akan dibagi kepada bank dan nasabah. Bagi hasil yang diterima oleh pihak bank akan diakui sebagai pendapatan bank, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank sehingga porsi nasabah akan semakin bertambah dengan pembayaran sewa tersebut, dan sebaliknya porsi bank akan semakin menurun, sehingga sampai pada akhir pembiayaan porsi kepemilikan nasabah menjadi 100% sementara porsi bank 0%.⁵⁹

Nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB baik yang menggunakan akad *murabahah* ataupun menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, keduanya sama-sama dibebani dengan biaya-biaya yang berhubungan dengan pembiayaan. Biaya-biaya

⁵⁹Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 19 Januari 2018.

yang timbul dalam pembiayaan KPR Muamalat iB meliputi biaya administrasi bank sebesar 1,5% dari plafond pembiayaan, biaya materai, biaya balik nama, biaya premi asuransi jiwa dan kebakaran, serta biaya notaris PPAT. Seluruh biaya-biaya tersebut dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dibebankan kepada nasabah.⁶⁰

Dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini terdapat beberapa ketentuan didalamnya, diantaranya yaitu sebagai berikut:

1) Ketentuan Jaminan

Aset yang menjadi objek dari pembiayaan harus dijadikan sebagai jaminan. Dengan ketentuan tambahan sebagai berikut:

- a) Untuk tujuan renovasi, properti berupa tanah dan bangunan yang akan direnovasi harus dijadikan sebagai jaminan.
- b) Untuk tujuan pembangunan tanah kavling, tanah yang akan dibangun harus sudah mempunyai sertifikat, dan sudah atas nama nasabah.

2) Apabila objek pembiayaan dinilai tidak mencukupi, maka bank akan meminta tambahan jaminan.

⁶⁰Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 25 Juli 2017.

3) Ketentuan Percepatan Pelunasan

a) Pelunasan keseluruhan

Untuk pelunasan secara keseluruhan, maka nasabah membayar pinjaman pokok dan biaya administrasi. Pengenaan biaya administrasi tersebut ditetapkan karena bank sudah kehilangan potensi keuntungan di masa depan.

b) Pelunasan sebagian

Sama seperti pelunasan keseluruhan, di dalam pelunasan sebagian, selain membayar pinjaman pokok juga dikenakan biaya administrasi, maksimal sebesar 2 bulan angsuran. Biaya tersebut digunakan untuk pembuatan akad dan penjadwalan ulang. Untuk sisa angsuran ada dua pilihan: pilihan pertama yaitu jangka waktunya dipercepat sehingga cicilan diperbesar, sedangkan pilihan kedua yaitu jangka waktu nya sama hanya saja cicilannya berkurang.

Untuk syarat pengajuan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy/ *musyarakah mutanaqisah*, nasabah harus dalam usia produktif dan mempunyai penghasilan. Hal ini penting karena nanti bank akan menganalisa apakah nasabah mampu melunasi angsurannya atau tidak, dan dari mana nasabah akan membayar angsurannya tersebut, apakah dari gaji yang diterima

nasabah atau dari hasil usahanya. Untuk memenuhi ketentuan tersebut, maka terdapat persyaratan administrasi yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yaitu sebagai berikut:

Tabel 5. Persyaratan Dokumen Yang Harus Dipenuhi Untuk Aplikasi Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Profesional
I	Data Pribadi		
A	Aplikasi Permohonan	V	V
B	KTP Pemohon dan Suami/Istri	V	V
C	Kartu Keluarga	V	V
D	Akta Nikah/Cerai (bagi yang sudah menikah/cerai)	V	V
E	NPWP Pribadi/Perusahaan	V	V
F	Surat Persetujuan Suami/ Istri	V	V
II	Data Penghasilan		
A	Slip asli gaji terakhir/surat keterangan	V	

	penghasilan		
B	Surat keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan/ copy SK Pengangkatan Pegawai	V	
C	Rencana Anggaran Belanja		V
D	Rekening koran/ tabungan 6 bulan terakhir	V	V
E	Akte pendirian dan perubahannya		V
F	Neraca dan Laba Rugi/ informasi keuangan terakhir		V
G	TDP dan SIUP		V
III	Data Jaminan		
A	Sertifikat HGB/ SHM	V	V
B	IMB	V	V
C	PBB tahun terakhir	V	V
D	Surat penawaran dari penjual	V	V

IV	Penjual		
A	Foto copy KTP	Diserahkan pada saat pengajuan Asli ditunjukkan pada saat akad CASH RATIO 35% Dari Pendapatan	
B	Foto copy kartu keluarga		
C	Foto copy NPWP (transaksi >100 juta)		
D	Foto copy surat nikah		

Sumber: Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

BAB IV

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK
PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT IB KONGSI DI BANK
MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**

**A. Analisis Praktek Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/
*Musyarakah Mutanaqisah***

**1. Alur Pelaksanaan Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/
*Musyarakah Mutanaqisah***

Alur pelaksanaan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah memilih jenis rumah yang dikehendaki dengan skema pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.
- b. Kemudian dilakukan penilaian aset (*asset appraisal*) oleh pihak internal bank atau bisa dilakukan oleh pihak eksternal. Penilaian aset ini bersifat wajib, karena aset tersebut nantinya akan dijadikan jaminan atas pembiayaan yang dilakukan.
- c. Jika harga sudah diketahui dan nilai jaminan telah memenuhi kriteria yang ada, selanjutnya nasabah melengkapi berkas-berkas yang telah disediakan oleh pihak bank.
- d. Setelah semua berkas yang diisi nasabah terkumpul, maka selanjutnya akan dilakukan analisis data oleh pihak bank.

- e. Setelah analisis data oleh pihak bank, maka selanjutnya dilakukan persetujuan internal bank atas penentuan besarnya plafond pembiayaan, jumlah angsuran setiap bulan yang harus dibayar oleh nasabah, serta jangka waktu pembiayaan.
- f. Setelah dilakukan persetujuan dari pihak bank, maka selanjutnya bank mengirimkan Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) atau *Offering Letter* (OL) kepada nasabah.
- g. Setelah SP3 ditanda tangani oleh nasabah, maka selanjutnya nasabah membayar uang muka kepada penjual. Uang muka tersebut merupakan porsi nasabah dalam *musyarakah* atas kepemilikan aset tersebut.
- h. Kemudian pihak bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* atas aset tersebut. Mengenai pelaksanaan akad pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy ini dilaksanakan didepan notaris. Notaris yang membuatkan draft perjanjian pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy ini, selanjutnya nasabah dan bank memberikan tanda tangan pada draft perjanjian yang telah dibuat. Terdapat dua perjanjian yang ada dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy. Yang pertama yaitu perjanjian tentang *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri, dan yang kedua yaitu perjanjian tentang akad *ijarah*. Kedua perjanjian tersebut dibuat oleh notaris dan disaksikan oleh bank dan nasabah. Untuk selanjutnya kedua perjanjian tersebut ditanda tangani

oleh kedua belah pihak. Dokumen perjanjian pembiayaan yang asli disimpan oleh notaris dan salinan dokumen tersebut akan disimpan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia.

- i. Setelah akad dilakukan, maka bank membayarkan sisa untuk pembelian aset yang sebelumnya nasabah telah menyatakan porsi nya melalui uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah sebelumnya. Akad jual beli aset telah dilakukan dengan terbayarnya porsi *syirkah* berjumlah 100%.
- j. Selanjutnya setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran selama masa pembiayaan berlangsung. Angsuran yang dibayarkan nasabah tersebut berfungsi sebagai:
 - 1) Uang sewa nasabah atas penempatan rumah (aset *musyarakah*).
 - 2) Uang sewa sebagai objek bagi hasil atas *musyarakah*, yang akan dibagi hasilkan sesuai dengan porsi bagi hasil yang telah disepakati.
 - 3) Sebagian dari uang sewa yang merupakan profit untuk nasabah sesuai dengan *nisbah* bagi hasil, tidak diambil oleh nasabah, akan tetapi digunakan untuk membeli porsi kepemilikan bank atas aset tersebut. Jadi setiap kali nasabah membayar angsuran bulanan, maka akan menambah porsi kepemilikan nasabah dan mengurangi porsi kepemilikan bank atas aset tersebut.

Jika jangka waktu pembiayaan telah berakhir (jatuh tempo), dan nasabah telah membayar seluruh angsurannya, maka seluruh porsi kepemilikan rumah telah menjadi milik nasabah. Sehingga nasabah memiliki 100% aset tersebut. Dengan demikian hak tanggungan atas penjaminan rumah sudah bisa lepas oleh bank. Nasabah menjadi pemilik penuh dari aset dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi saat nasabah telah melunasi seluruh kewajibannya tersebut dibuktikan dengan surat keterangan roya yang dikeluarkan oleh bank. Dalam surat keterangan roya ini maka disebutkan bahwa nasabah telah melunasi seluruh kewajibannya sehingga nasabah menjadi pemilik penuh dari aset yang telah diperjanjikan.⁶¹

2. Resiko Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ *Musyarakah Mutanaqisah*

Di setiap produk pembiayaan pasti tidak luput dari resiko-resiko, termasuk dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi juga mempunyai berbagai resiko. Resiko-resiko tersebut meliputi:

a. Resiko Pembiayaan

Resiko menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamaat iB Kongsi adalah ketika terjadi wanprestasi, dimana nasabah tidak mengangsur porsi

⁶¹Data dari hasil wawancara dengan Ibu Lu'lu' Allifah, BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang tanggal 25 Juli 2017.

bank, maka hal tersebut akan menyebabkan kegagalan kontrak. Jika terjadi kegagalan dalam berkontrak tentu saja bank akan mengalami kerugian. Begitu juga sebaliknya, apabila nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah tidak mendapatkan bagi hasil atau keuntungan dari sewa aset yang dijadikan objek akad. Hal ini dikarenakan dalam kasus nasabah melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang ditentukan, nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank dan membayar uang sewa saat melakukan pelunasan.

b. Resiko Pasar

Dalam ketentuan khusus fatwa DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di *ijarah* kan kepada *syarik* atau pihak lain. Karena dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat *ijarah* (sewa) atas objek akad, dimana harga aset tersebut bersifat fluktuatif sesuai dengan harga pasar yang ada, maka harga pasar tersebut juga akan berdampak pada bagi hasil bank dan nasabah. Besarnya sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsu akan dilakukan *review* setiap 2 atau 3 tahun sekali tergantung kesepakatan antara bank dan nasabah. Dari *review* tersebut maka besarnya sewa nasabah bisa naik, bisa turun, atau tetap. Ketiga kemungkinan tersebut

sudah menjadi resiko yang melekat pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi.

c. Resiko Kepemilikan

Berbeda dengan akad *murabahah* dimana status kepemilikan aset yang menjadi objek akad sepenuhnya menjadi milik nasabah, dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* status kepemilikan aset adalah milik bersama yaitu nasabah dan bank. Karena status aset dimiliki bersama, maka resiko yang ditimbulkan harus ditanggung bersama, tidak bisa hanya salah satu pihak saja yang menanggungnya. Akan tetapi jika nasabah telah mengangsur seluruh porsi bank sehingga status aset tersebut secara penuh dimiliki oleh nasabah, maka nasabah yang akan menanggung seluruh resiko yang ditimbulkan.

3. Kelebihan dan Kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi

a. Kelebihan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi

- 1) Terdapat bagi hasil antara nasabah dan bank yang di dapatkan dari pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* dimana bagi hasil tersebut di dapatkan dari uang sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya atas skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Bagi hasil yang diterima oleh bank

akan dianggap sebagai pendapatan bagi pihak, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk menambah porsi kepemilikan nasabah.

- 2) Uang muka dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* lebih murah jika dibandingkan dengan akad *murabahah*. Untuk saat ini uang muka dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sebesar 10%. Prosentase uang muka tersebut besarnya tidak pasti 10%, akan tetapi berubah-ubah sesuai dengan program yang sedang dijalankan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.
- 3) Kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama, sehingga antara nasabah dan bank sama-sama saling menjaga aset tersebut.
- 4) Apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan.
- 5) Dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy maka tidak ada Pajak Pertambahan Nilai sebagaimana pada pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, dimana dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dikenakan Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%. Hal ini

tentu saja akan sangat menguntungkan bagi pihak bank karena tidak perlu membayar biaya Pajak Pertambahan Nilai dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi.

b. Kekurangan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi

- 1) Besarnya angsuran ditahun-tahun pertama besar sehingga akan memberatkan nasabah untuk membayar angsuran tersebut, akan tetapi di tahun-tahun berikutnya angsuran yang harus dibayar nasabah ringan karena porsi yang dimiliki bank semakin sedikit sementara porsi nasabah semakin banyak.
- 2) Karena nasabah membeli porsi kepemilikan bank dengan membayar sewa setiap bulannya, maka keuntungan yang di dapatkan oleh bank akan semakin sedikit.
- 3) Terdapat resiko terjadi pelimpahan biaya-biaya transaksi dan pembayaran pajak, meliputi pajak atas bangunan maupun pajak atas hak tanggungan, serta biaya-biaya lainnya yang timbul dari aset tersebut.

Analisis penulis tentang praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang bahwa dibalik keuntungan yang besar maka terdapat resiko yang besar pula. Memang dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* keuntungan yang akan didapat juga akan lebih besar jika dibandingkan dengan menggunakan akad *musyarakah*

mutanaqisah. Akan tetapi akan jauh lebih aman apabila dalam pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, walaupun keuntungan yang akan didapat lebih sedikit, akan tetapi resiko yang kemungkinan dihadapi juga semakin kecil. Dalam hal pembiayaan KPR Muamalat iB baik menggunakan akad *murabahah* maupun *musyarakah mutanaqisah* keduanya memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing.

Di dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* besarnya nilai kredit memang lebih kecil jika dibandingkan pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah*. Hal ini dikarenakan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerjasama untuk kepemilikan suatu barang dengan pembayaran secara bertahap. Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* tidak hanya merupakan akad jual beli semata, melainkan juga terdapat akad kerja sama di dalamnya, oleh sebab itu kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah milik bersama sehingga nasabah hanya membayar sewa setiap bulannya, dimana sewa tersebut sudah mencakup bagi hasil yang akan diterima oleh pihak bank. Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di

review setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.

Karena dilakukan *review* setiap dua atau tiga tahun sekali, maka besarnya harga sewa tersebut kemungkinan berubah atau bisa juga tetap setiap dilakukan *review*. Dilakukan nya *review* tersebut dikarenakan besarnya harga pasar dari objek pembiayaan berubah dari tahun ke tahun, maka dari itu perlu dilakukan *review* terhadap harga sewa dari aset tersebut. Jika pada saat dilakukan *review* ternyata harga pasar naik, maka harga sewa yang harus dibayar oleh nasabah juga akan naik. Jika harga sewa naik maka bagi hasil juga akan naik. Dan jika porsi nasabah lebih besar dari pada porsi bank maka keuntungan yang di dapatkan nasabah dari bagi hasil yang semakin naik juga semakin besar.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, Ibu Lu'lu' Allifah menyampaikan bahwa dibanding menggunakan akad *murabahah*, dalam pembiayaan KPR Muamalat iB akan lebih cocok apabila menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Alasan nya yaitu karena apabila dalam pembiayaan KPR Muamalat iB nasabah memilih menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, maka

akan banyak keuntungan yang akan di dapat nasabah. Selain uang muka lebih murah, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah hanya membayar sisa porsi kepemilikan bank ditambah dengan harga sewa saat pelunasan. Memang angsuran ditahun-tahun pertama sedikit memberatkan nasabah, akan tetapi tahun-tahun berikutnya nasabah akan merasakan kemudahan dalam membayar angsuran karena angsuran nya semakin ringan. Hal ini tentu saja akan sangat membantu nasabah dalam membayar angsurannya.

Mengenai besarnya harga, secara umum untuk harga normal dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi lebih murah jika dibandingkan dengan harga normal pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian. Akan tetapi apabila Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang sedang ada program, dimana program tersebut yaitu memberikan promo pada pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian, maka dengan harga promo tersebut harga dalam pembiayaan KPR Muamalat iB bisa lebih murah jika dibandingkan dengan pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian.

Berbeda dengan akad *murabahah*, karena jika nasabah menggunakan *murabahah* untuk pembiayaan KPR Muamalat iB, maka besarnya angsuran yang harus dibayar besarnya tetap mulai dari tahun pertama sampai tahun terakhir. Hal ini dikarenakan

dalam akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB bank sudah menghitung berapa besar angsuran nasabah setiap bulannya berdasarkan harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Karena bank memperkirakan potensi dalam jangka panjang terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan, maka bank akan langsung menghitung kemungkinan kenaikan dari harga aset tersebut, sehingga besar nilai kredit pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *murabahah* lebih tinggi jika dibandingkan dengan pembiayaan KPR Muamalat iB menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Hal ini tentu saja bisa sangat menguntungkan nasabah, apabila di tahun-tahun berikutnya ternyata harga aset tersebut semakin melambung tinggi. Sebaliknya apabila harga pasar aset tersebut turun sementara besar angsuran yang harus dibayar besarnya tetap, maka nasabah akan merasa dirugikan.

Sementara jika nasabah memilih menggunakan akad *murabahah* untuk pembiayaan KPR Muamalat iB, selain uang muka yang harus dibayar jauh lebih tinggi karena tidak ada promo, apabila nasabah ingin melunasi angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan, maka nasabah harus melunasi sisa angsuran ditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan di awal akad.

Selain menguntungkan nasabah, pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsu dengan akad *musyarakah mutanaqisah* juga sangat menguntungkan bagi pihak bank. Selain mendapatkan

keuntungan secara langsung dari akad *ijarah*, skema *musyarakah mutanaqisah* ini juga bisa meminimalisir resiko pembiayaan KPR Muamalat iB, serta bank bisa menyesuaikan keuntungan yang di dapatkan selama pembiayaan berlangsung.

Terdapat beberapa solusi resiko yang bisa dicover dengan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah*. Yang pertama yaitu, resiko terhadap wanprestasi. Dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB kongsi status kepemilikan dari aset yang menjadi objek dalam pembiayaan adalah milik bersama, walaupun dalam sertifikat atas aset tersebut hanya dicantumkan nama nasabah saja, akan tetapi nasabah tidak bisa berbuat kecurangan misalnya menjual aset tersebut karena statusnya adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Maka dari itu bank akan memberikan surat keterangan hak tanggungan, dimana dalam surat tersebut menyebutkan tentang status kepemilikan aset. Yang kedua yaitu resiko pendapatan. Karena dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dilakukan adanya *review ujah* maka bank bisa menyesuaikan besarnya sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah, sehingga bagi hasil yang dianggap sebagai pendapatan bank secara otomatis juga bisa disesuaikan dengan kondisi yang ada pada saat itu. Resiko yang ketiga yang bisa dicover oleh skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi adalah mengenai pembebanan Pajak Pertambahan Nilai. Jika dalam skim

pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian dengan akad *murabahah* terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai sebesar 10%, dimana beban pajak tersebut harus ditanggung oleh pihak bank, karena bank dianggap menjual suatu barang sehingga bank harus membayar biaya Pajak Pertambahan Nilai. Maka dari itu solusi tepat dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*, karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* maka skim pembiayaan KPR Muamalat iB yang awalnya terdapat biaya Pajak Pertambahan Nilai jika menggunakan akad *murabahah*, berubah menjadi tidak ada beban pajak jika dengan menggunakan skema akad *musyarakah mutanaqisah*.

Dari pemaparan mengenai alur transaksi, resiko-resiko, kelebihan dan kekurangan dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy sebagaimana tersebut diatas jelas terlihat bahwa dalam pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* maka akan mendatangkan lebih banyak keuntungan-keuntungan bagi para *syarik*, baik keuntungan bagi pihak bank maupun bagi nasabah.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan kerja sama antara para *syarik* (dalam hal ini bank dengan nasabah) guna membeli suatu barang, kemudian barang tersebut disewakan kembali kepada

nasabah untuk mendapatkan keuntungan yang akan dibagi bersama antara bank dan nasabah disertai dengan pembelian barang modal milik bank yang dilakukan secara berangsur sehingga kepemilikan bank terhadap barang modal semakin lama semakin berkurang. Maka dari itu akad ini disebut *musyarakah mutanaqisah* karena memperhatikan kepemilikan bank dalam *syirkah* yakni penyusutan barang modal *syirkah* yang dimiliki oleh bank karena dibeli oleh nasabah secara berangsur. Sedangkan *mutanaqisah* dalam hal ini berarti penyusutan modal milik bank karena dibeli oleh nasabah dengan cara mengangsur.⁶²

Menurut pendapat Najih Hammad dan Muhammad Ali al-Qari, *musyarakah mutanaqisah* terbentuk karena dua akad yang dijalankan secara paralel. Pertama, antara nasabah dan bank melakukan akad *musyarakah* dimana masing-masing pihak menyertakan harta untuk dijadikan modal usaha guna mendatangkan keuntungan. Kedua, nasabah melakukan usaha dengan modal bersama tersebut yang hasilnya dibagi sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah. Disamping itu nasabah membeli barang modal milik bank secara berangsur sehingga modal yang dimiliki bank dalam *syirkah* tersebut akan berkurang. Dalam muktamar tentang Pengelolaan Keuangan Islam pertama dijelaskan tiga skema pelaksanaan *musyarakah mutanaqisah* yaitu:

⁶²Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 60.

1. Antara bank dan nasabah sepakat untuk menyediakan harta guna dijadikan modal usaha dengan bagi hasil (laba/ rugi) sesuai kesepakatan atau proporsional. Kemudian barang modal *syirkah* tersebut dijual: a. Oleh pihak bank kepada nasabah, b. Oleh pihak nasabah kepada bank, atau c. Oleh pihak bank dan nasabah kepada pihak lain setelah masa *syirkah* berakhir karena masing-masing *syarik* memiliki hak untuk menjual barang modalnya. Ulama sepakat bahwa hukum *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh (*ja'iz*) karena di dalamnya terhindar dari *syubhat* yaitu pelaksanaan akad *musyarakah* dan jual beli secara paralel.
2. Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan kerja sama usaha. Masing-masing pihak menyertakan hartanya untuk dijadikan modal usaha dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan dengan syarat bahwa:
 - a. Nasabah wajib membeli barang modal milik bank.
 - b. Dan nasabah wajib menyewa barang modal supaya mendapatkan keuntungan yang berupa uang sewa.
3. Bank dan nasabah melakukan *musyarakah* dengan masing-masing menyertakan harta guna dijadikan modal usaha dalam bentuk saham.⁶³

Akad *musyarakah mutanaqisah* ini adalah salah satu akad dalam muamalah yang terbilang baru jika dibandingkan dengan akad-akad yang lain, dimana akad ini merupakan hasil

⁶³Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarak, *Perkembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), h. 65-67.

kreasi ulama dan pengusaha yang memadukan nilai *musyarakah* yang terdapat dalam syari'ah dan kebutuhan instrumen bisnis yang berkembang demikian cepat.

Akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan salah satu alternatif dalam kepemilikan suatu barang atau aset. Seperti pada akad-akad yang lain, dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* ini juga memiliki keunggulan dalam kebersamaan dan keadilan, baik dalam berbagi keuntungan maupun resiko kerugian.

Setiap produk-produk yang ada di perbankan syari'ah harus mematuhi peraturan-peraturan yang ada, baik peraturan dari Bank Indonesia maupun Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Agar dalam pelaksanaan akad *musyarakah mutanaqisah* sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah maka Majelis Ulama Indonesia membuat fatwa yang mengatur tentang akad *musyarakah mutanaqisah*, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*. Fatwa tersebut dibentuk dengan berbagai pertimbangan. Mulai dari ayat Al-Qur'an, Al-Hadist, dan pendapat para ulama, semuanya dijadikan dasar dari pembuatan fatwa tentang *musyarakah* tersebut.

Di dalam fatwa tersebut sudah disebutkan mengenai dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang *musyarakah mutanaqisah*, serta hukum dari akad *musyarakah*

mutanaqisah itu sendiri. Akad *musyarakah mutanaqisah* ini hukumnya boleh sebagaimana yang tertera pada bagian kedua fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*. Berdasarkan Qur'an Surat As-Shaad ayat 24 dan Al-Maidah ayat 1 dijelaskan bahwa hukum dari perkongsian itu diperbolehkan, akan tetapi apabila mendzolimi salah satu mitra kongsi maka tidak diperolehkan. Di dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 terdapat beberapa ketentuan umum dan ketentuan tentang *musyarakah mutanaqisah*. Selain fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, akad *musyarakah mutanaqisah* juga memperhatikan pedoman-pedoman lainnya, yaitu Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 8/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 Tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

Dari waktu ke waktu akad *musyarakah mutanaqisah* mulai bermunculan di bank-bank Islam. Salah satunya yaitu di Bank Muamalat Indonesia, dimana mereka menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini terdapat beberapa aset yang sering diminati oleh nasabah untuk dijadikan objek dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi, salah satunya yaitu rumah. Rumah yang menjadi objek dalam pembiayaan ini rata-rata digunakan nasabah untuk tempat tinggal pribadi. Karena banyak masyarakat yang belum mampu untuk membeli rumah secara tunai, maka masyarakat bisa memilih akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi sebagai solusi dalam permasalahan tersebut.

Seperti yang sudah penulis jabarkan pada poin sebelumnya bahwa dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah dan bank bekerja sama untuk membeli suatu aset misalnya rumah. Karena dalam mendapatkan rumah tersebut secara bersama-sama, maka kepemilikan dari rumah tersebut adalah milik bersama, yaitu milik bank dan milik nasabah. Dan nanti nasabah hanya membayar angsuran porsi kepemilikan bank dan bagi hasil atas sewa dari pemanfaatan porsi kepemilikan bank sampai pada akhir pembiayaan nasabah bisa sepenuhnya memiliki rumah tersebut.

Mengenai besaran sewa yang harus dibayar oleh nasabah dalam akad *musyarakah mutanaqisah* ini besarnya ditentukan dari harga sewa pada saat nasabah mengajukan pembiayaan. Dan besarnya harga sewa tersebut besarnya akan di *review* setiap dua atau tiga tahun sekali dengan mengikuti harga sewa pada tahun tersebut sesuai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, akan tetapi penetapan harga sewa tersebut yang menentukan adalah pihak bank dengan mempertimbangkan bagaimana keadaan nasabah dan bagaimana fluktuasi pasar saat itu.

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/ DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* sebenarnya hanya dua akad saja, yaitu akad *musyarakah* dan jual beli (*bai'*), dimana akad-akad tersebut diterapkan secara paralel di dalam *musyarakah mutanaqisah*. Sebagai sesama mitra, maka bank dan nasabah memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Dan dalam pembiayaan ini bank berjanji untuk menyerahkan porsi kepemilikannya kepada nasabah sehingga pada akhir kontrak nasabah akan memiliki penuh aset tersebut, sementara bank sudah tidak memiliki porsi kepemilikan terhadap objek akad karena kepemilikannya sudah dijual kepada nasabah. Hal ini sesuai dengan pendapat ulama yaitu:

1. Ibnu Qudamah, dalam kitab al-Mughni juz 5 halaman 173:

وان اشترى أحد الشريكين حصة شريكه منه جاز لانه يشتري ملك غيره.⁶⁴

“Apabila salah satu dari yang bermitra (syarik) membeli porsi (bagian, hishshah) dari syarik lainnya, maka hukumnya boleh, karena sebenarnya ia membeli milik pihak lain.”

2. Ibn Abidin dalam kitab Raddul Mukhtar juz III halaman 365:

لو باع أحد الشريكين فالبناء حصته لأجنبي لا يجوز, ولشريكه جاز

“Apabila salah satu dari dua orang yang bermitra (syarik) dalam kepemilikan suatu bangunan menjual porsi (hishshah) nya kepada pihak lain, maka hukumnya tidak boleh, sedangkan jika menjual porsinya tersebut kepada syarik-nya, maka hukumnya boleh.”⁶⁵

Berdasarkan pendapat ulama tersebut diatas dapat kita ketahui bahwa syrikah itu diperbolehkan. Sebagaimana dalam *qaidah fiqh* dijelaskan bahwa:

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

“Pada dasarnya segala sesuatu itu boleh, sampai ada dalil yang mengharamkannya”⁶⁶

⁶⁴Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Juz V, (Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t), h. 173.

⁶⁵Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Semarang: Erlangga, 2014), h. 407.

⁶⁶Ahmad Ghozali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015), h. 44.

الأصل في العقود والتصرفات الحل والصحة

“Prinsip dasar dalam perjanjian dan transaksi adalah halal dan sah.”⁶⁷

Dari *qhaidah* tersebut mengambil porsi *syirkah* itu dibolehkan karena termasuk kedalam transaksi atau perjanjian.

Sangat penting bagi setiap produk dalam perbankan syari’ah untuk mematuhi aturan yang telah ditetapkan baik Peraturan Bank Indonesia maupun Fatwa Majelis Ulama Indonesia. Begitu juga dengan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Berikut analisis penulis tentang sesuai atau belum antara praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dengan Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*:

Tabel 6. Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang *Musyarakah Mutanaqisah* dengan Praktek Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy/ *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang

⁶⁷Nashr Farid Muhammad Washil dan Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Qawa'id Fiqhiyyah*, (Jakarta: Amzah, 2009), h. 5.

No.	Fatwa DSN No. 73/XI/2008	Praktek Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang	Sesuai/ Tidak Sesuai
1.	Ketentuan akad nomor 1. Akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> terdiri dari akad <i>musyarakah/ syirkah</i> dan <i>bai'</i> (jual beli).	Nasabah dan bank pada awal kontrak melakukan akad <i>musyarakah</i> biasa. Dan nanti nasabah akan membeli porsi kepemilikan bank, dan bank wajib menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Sesuai
2.	Ketentuan akad nomor 2 poin a. Para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan	Dalam ketentuan umum pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dicantumkan penyertaan modal <i>syarik</i> sesuai dengan kesepakatan, akan	Tidak Sesuai

	kesepakatan pada saat akad.	tetapi mengenai pembagian kerja tidak dicantumkan karena memang tujuan dari pembiayaan tersebut bukan untuk bekerjasama dalam sebuah usaha, melainkan bekerjasama dalam kepemilikan suatu aset.	
3.	Ketentuan akad nomor 2 poin b. Memperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad	Nasabah dan bank nantinya akan mendapatkan keuntungan dari bagi hasil yang dihasilkan dari akad ijarah.	Tidak Sesuai
4.	Ketentuan akad nomor 2 poin c. Menanggung kerugian sesuai proporsi modal	Dalam perjanjian pembiayaan KPR Muamalat iB dicantumkan bahwa resiko yang timbul	Sesuai

		dari pembiayaan akan ditanggung bersama	
5.	Ketentuan akad nomor 3. Dalam akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> pihak pertama (salah satu syarik/ LKS) wajib berjanji untuk menjual seluruh <i>hishahnya</i> secara bertahap dan pihak kedua (nasabah) wajib membelinya.	Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dicantumkan bahwa bank berjanji untuk menjual seluruh porsi kepemilikannya kepada nasabah.	Sesuai
6.	Ketentuan akad nomor 4. Jual beli sebagaimana dimaksud dalam angka 3 dilaksanakan sesuai kesepakatan.	Bank sepakat untuk menjual kepemilikannya dan nasabah untuk membeli porsi kepemilikan bank.	Sesuai
7.	Ketentuan khusus nomor 1. Aset <i>musyarakah</i>	Bank mengijarahkan aset yang menjadi objek akad kepada	Sesuai

	<i>mutanaqisah</i> dapat di <i>ijarah</i> kan kepada <i>syarik</i> atau pihak lain.	nasabah	
8.	Ketentuan khusus nomor 2. Apabila aset <i>musyarakah</i> menjadi objek <i>ijarah</i> maka <i>syarik</i> (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai <i>ujrah</i> yang disepakati.	Nasabah membayar sewa terhadap aset yang menjadi objek pembiayaan dengan besaran sewa sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.	Sesuai
9.	Ketentuan khusus nomor 3. Keuntungan yang diperoleh dari <i>ujrah</i> dibagi sesuai dengan <i>nisbah</i> yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi	Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi telah dicantumkan bahwa nasabah dan bank akan membagi keuntungan sesuai <i>nisbah</i> . Keuntungan yang didapatkan nasabah nanti nya	Sesuai

	kepemilikan.	akan dialihkan untuk membeli porsi bank. Dan dalam pembagian kerugian akan disesuaikan dengan porsi kepemilikan. Akan tetapi terdapat pengecualian jika kerugian tersebut disebabkan karena kelalaian nasabah.	
10.	Ketentuan khusus nomor 4. Kadar/ukuran bagian/ porsi kepemilikan aset <i>musyarakah syarik</i> (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh <i>syarik</i> lain (nasabah), harus jelas dan disepakati	Dalam kontrak pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dicantumkan mengenai porsi kepemilikan masing-masing pihak (bank dan nasabah).	Sesuai

	dalam akad.		
11.	Ketentuan khusus nomor 5. Biaya perolehan aset <i>musyarakah</i> menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.	Semua biaya yang timbul dari pembiayaan KPR Muamalat iB dibebankan kepada nasabah.	Tidak sesuai

Sumber: diolah dari data primer

Berdasarkan tabel tersebut diatas dapat diketahui bahwa secara garis besar praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsil/ *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*. Akan tetapi terdapat ketidaksesuaian mengenai biaya yang timbul dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsil dengan fatwa.

Di dalam ketentuan khusus nomor 5 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli. Sementara di dalam praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsil semua

biaya yang timbul dari pembiayaan dibebankan kepada nasabah. Biaya-biaya tersebut meliputi: biaya administrasi, biaya appraisal, biaya asuransi jiwa selama masa pembiayaan berlangsung, biaya asuransi kebakaran, biaya notaris provisi bank, biaya legalisir notaris, biaya APHT/ surat kuasa.

Pembebanan biaya-biaya tersebut ditetapkan atas dasar kesepakatan antara bank nasabah. Untuk biaya administrasi dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi sebesar 1,5% dari plafond pembiayaan. Jumlah administrasi ini besarnya sama dengan provisi kredit yang dibebankan oleh bank konvensional setiap pencairan kredit. Pada dasarnya biaya yang dikeluarkan bank untuk pemrosesan pembiayaan besarnya sama dengan jumlah pembiayaan, sementara biaya yang dibebankan kepada nasabah berbeda nominalnya, maka dari itu besarnya pembebanan biaya administrasi yang seharusnya dibebankan oleh bank kepada nasabah adalah sebesar biaya yang dibutuhkan oleh bank dalam pemrosesan akad pembiayaan tersebut bukan berdasarkan nominal.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin a Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa para mitra mempunyai kewajiban untuk memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan pada saat akad. Sedangkan pada praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank

Muamalat Indonesia Cabang Semarang tidak ada pembagian kerja dalam pembiayaan tersebut, karena memang akad *musyarakah* yang dilaksanakan pada skim pembiayaan tersebut hanya sebatas bank dan nasabah bekerja sama dalam memiliki sebuah aset.

Dalam ketentuan akad nomor 2 poin b Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* disebutkan bahwa para mitra memiliki hak untuk memperoleh keuntungan berdasarkan *nisbah* yang disepakati pada saat akad. Sementara dalam praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* keuntungan yang didapatkan adalah dari akad *ijarah*, bukan dari akad *musyarakah*.

Dalam penelitian ini selain fokus pada aspek kesesuaian antara praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, penulis juga akan menganalisis pada sisi *fiqh* muamalahnya. Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* bahwa dalam akad *musyarakah mutanaqisah* di dalamnya terdapat akad *musyarakah*, *bai'*, dan *ijarah*. Maka dari itu perlu di tinjau lebih dalam ketiga akad tersebut. Berikut akan penulis uraikan mengenai analisis penulis tentang implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR

Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.

Dalam *fiqh* muamalah sah atau tidaknya suatu akad tergantung pemenuhan mengenai rukun dan syarat-syaratnya. Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat akad *musyarakah*, *bai'*, dan *ijarah*. Maka rukun dan syarat-syarat yang ada pada ketiga akad ini harus terpenuhi. Berikut rukun dan syarat yang ada pada akad *musyarakah*:

Menurut mayoritas ulama', rukun *musyarakah* ada tiga yaitu:

1. *Aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat)
2. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek berserikat)
3. *Shighat* ijab qabul (ucapan serah terima)

Sedangkan syarat-syarat *musyarakah* diperinci sesuai dengan hal-hal yang terkait dengan rukunnya. Syarat-syarat tersebut adalah:

1. Syarat *aqidain*:
 - a. Akil dan baligh. Syarat ini mutlak berlaku bagi semua transaksi. Berbeda dengan jumhur ulama' yang mensyaratkan akil baligh dalam akad *musyarakah* dan semua akad dalam muamalah.
 - b. Memiliki kemampuan dan kompetensi dalam memberikan atau menerima kuasa perwakilan. Jika objek *musyarakah* dikelola secara bersama-sama, maka

kemampuan dan kompetensi disyaratkan pada keduanya. Jika yang mengelola objek akad tersebut adalah salah satu *syarik*, maka persyaratan ini hanya diberlakukan kepada pihak pengelola. Sedangkan pihak yang tidak mengelola hanya disyaratkan kompeten di dalam memberikan kuasa perwakilan.

2. Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (objek akad meliputi dana dan kerja): dana atau modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang bernilai sama. Para ulama sepakat akan ini. Beberapa ulama juga memberi kemungkinan apabila modal berwujud aset perdagangan seperti barang-barang, properti, perlengkapan dan dalam bentuk hak yang tidak terlihat seperti lisensi, hak paten dan sebagainya, seluruh bentuk modal tersebut harus dinilai terlebih dahulu secara tunai dan disepakati oleh mitranya. Hal ini penting dilakukan karena berkaitan dengan penentuan porsi bagi hasil.
3. Syarat yang terkait dengan *shighat* (ucapan serah terima): *shighat* dalam akad *musyarakah* disyaratkan berupa lafadz (ucapan) yang lugas dan menunjukkan adanya izin dalam pengelolaan dana. Maka jika lafadz hanya terbatas pada memberi pengertian melakukan kerja sama (bersyarikat) saja, tanpa menunjukkan adanya izin dari kedua belah pihak yang berserikat, maka akad ini dianggap tidak sah. Namun demikian menurut *qaul adzhar* kata yang memberi pengertian

berserikat saja, dianggap sudah memenuhi persyaratan jika hal tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat. Dalam hal ini akad *musyarakah* dianggap sah didasarkan pada *urf* yang berlaku di tengah-tengah masyarakat.⁶⁸

4. Selain tiga syarat tersebut, terdapat syarat tambahan mengenai keuntungan (*ribh*). Dalam *musyarakah*, keuntungan (*ribh*) harus dibagi sesuai dengan kadar modal yang diserahkan oleh masing-masing pihak. Demikian pula dengan pekerjaan yang dilakukan harus dihitung sebagai bagian dari saham yang berhak mendapatkan bagian dari keuntungan. Apabila itu semua tidak dipertimbangkan dalam pembagian keuntungan, maka hukum *musyarakah* menjadi batal.⁶⁹

Sama seperti akad lainnya, *bai'* (jual beli) juga mempunyai rukun dan syarat dalam pengimplementasiannya. Berikut rukun dan syarat yang ada pada akad *bai'*:

Menurut mayoritas ulama', rukun *bai'* ada tiga yaitu:

1. *Aqidain* (kedua belah pihak yang berserikat). Rukun pertama yang ada dalam jual beli yaitu *aqid* atau orang yang melakukan akad yaitu penjual dan pembeli. Secara umum

⁶⁸Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 123-125.

⁶⁹Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 77.

penjual dan pembeli harus orang yang memiliki *ahliyah* (kecakapan) dan wilayah (kekuasaan).

2. *Ma'qud alaih* (barang yang menjadi objek berserikat)
3. *Shighat* ijab qabul (ucapan serah terima)

Syarat-syarat dalam jual beli yaitu sebagai berikut:

1. Syarat *Aqidain* yaitu penjual dan pembeli
 - a. *Aqid* harus berakal yakni *mumayyiz*
 - b. *Aqid* harus berbilang (tidak sendirian). Dengan demikian akad yang dilakukan oleh satu orang yang mewakili dua pihak hukumnya tidak sah. Hal ini dikarenakan dalam jual beli terdapat dua hak yang berlawanan yaitu menerima dan menyerahkan. Dan merupakan hal yang mustahil pada saat yang sama satu orang bertindak sebagai penjual yang menyerahkan barang dan sekaligus menjadi pembeli yang menerima barang.
2. Syarat *Ma'qud alaih*
 - a. Barang yang dijual harus *maujud* (ada).
 - b. Barang yang dijual harus *mal mutaqawwim*. *Mal mutaqawwim* maksudnya adalah setiap barang yang dikuasai secara langsung dan boleh diambil manfaatnya dalam keadaan *ikhtiyar*.
 - c. Barang yang dijual harus barang yang sudah dimiliki. Dengan demikian tidak sah menjual barang yang belum dimiliki oleh seseorang.

- d. Barang yang dijual harus bisa diserahkan pada saat dilakukannya akad jual beli.

3. Syarat *shighat* (ijab dan qabul)

Syarat akad yang sangat penting adalah qabul harus sesuai dengan ijab, dalam arti pembeli menerima apa yang di ijabkan (dinyatakan) oleh penjual. Apabila terdapat perbedaan antara qabul dan ijab, maka akad jual beli tidak sah.⁷⁰

Karena dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang pihak bank menyewakan porsi kepemilikannya kepada nasabah, maka terdapat satu akad lagi di dalam *musyarakah mutanaqisah*, yaitu akad *ijarah*. Berikut rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad *ijarah*: Rukun yang terdapat dalam akad *ijarah* meliputi:

1. Pihak yang berkontrak
2. Objek kesepakatan
3. Ucapan (*sighat*) penawaran dan penerimaan (ijab dan qabul)

Syarat-syarat yang terkait dalam rukun *ijarah* meliputi:

1. Manfaatnya diketahui, misalnya menempati rumah, menjahit pakaian dan sebagainya.

⁷⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 34180-189.

2. Manfaatnya diperbolehkan oleh syari'ah.
3. Biaya sewa diketahui, karena Abu Sa'id Al-Khudri r.a berkata: “ *Rasulullah SAW melarang penyewaan pekerja hingga upahnya dijelaskan kepadanya.* ”⁷¹

Dari akad *ijarah* ini lah bagi hasil dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongs di dapatkan. Bagi hasil yang di dapatkan bank akan diakui sebagai keuntungan bagi bank, sementara bagi hasil yang didapatkan nasabah akan dialihkan untuk pembelian porsi *hishah* bank. Berbicara mengenai bagi hasil, berdasarkan pembicaraan dengan Kepala BDM Financing Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, Ibu Lu'lu Allifah menyampaikan bahwa *nisbah* bagi hasil tidak hanya didasarkan pada besaran porsi penyertaan modal, melainkan atas kesepakatan antar mitra (*syarik*).

Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang mempunyai rumus perhitungan bagi hasil sendiri, yaitu bagi hasil yang diharapkan bank dihitung dari jumlah porsi bank dikali ekspektasi *yield* yang diharapkan dibagi 12 bulan. *Nisbah* bagi hasil juga bisa ditentukan melalui rumus jumlah porsi penyertaan modal dikali *yield* dibagi 12 bulan dibagi harga sewa. Besarnya *nisbah* bagi hasil ini akan tetap sama selama masa pembiayaan berlangsung.

⁷¹Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 186.

Analisis penulis dari ketiga akad tersebut bahwa sebagian besar praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang baik saat akad *musyarakah, bai'* maupun akad *ijarah* sudah memenuhi syarat dan rukunnya. Akan tetapi terdapat beberapa ketentuan yang belum terpenuhi.

Pertama, dalam rukun *musyarakah* objek akad berupa modal dan kerja. Dalam praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi hanya terpenuhi modal saja, sedangkan mengenai pembagian kerja tidak terdapat dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi, karena memang tujuan dari pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi adalah untuk kepemilikan suatu aset, jadi para *syarik* dalam pembiayaan ini hanya bekerjasama dalam hal modal saja. Maka dari itu akad *musyarakah* yang dilakukan dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi ini hanya digunakan sebatas bekerjasama dalam kepemilikan suatu barang, dimana akad *musyarakah* ini adalah akad yang pertama kali dilakukan dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yaitu saat membeli aset yang diinginkan oleh nasabah.

Kedua, mengenai bagi hasil dimana dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi terdapat bagi hasil yang diperoleh dari akad *ijarah*, bukan dari akad

musyarakah. Dimana bagi hasil yang didapatkan bank merupakan keuntungan yang didapatkan bank, sedangkan bagi hasil yang didapatkan nasabah dialihkan untuk membeli porsi *hishah* bank. Bagi hasil merupakan hak yang berhak diterima oleh masing-masing pihak sesuai dengan *nisbah* yang telah disepakati. Dan setiap pihak berhak melakukan apa saja terhadap hak yang dimilikinya. Akan tetapi dalam hal bagi hasil di dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan akad *musyarakah mutanaqisah* ini nasabah hanya mempunyai satu pilihan yaitu bagi hasil yang didapatkan dikembalikan lagi kepada bank dengan cara dialihkan untuk membeli porsi *hishah* bank dan tidak mempunyai pilihan lain terhadap bagi hasil yang diterimanya. Jadi bagi hasil yang di dapatkan nasabah dalam pembiayaan ini tujuannya untuk menambah porsi nasabah dengan cara membeli porsi bank. Dan selama Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang melaksanakan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi ini tidak ada nasabah yang meminta bagi hasilnya secara tunai, dan sudah secara otomatis bagi hasil nasabah tersebut digunakan untuk membeli porsi bank. Apabila ada nasabah yang meminta agar bagi hasilnya diberikan secara tunai maka besarnya porsi nasabah juga tidak akan bertambah, maka dari itu agar porsi nasabah semakin lama semakin bertambah maka bagi

hasil nasabah tersebut harus digunakan untuk membeli porsi bank.

Sebelum masa pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi berlangsung, maka nasabah harus melunasi biaya-biaya yang ditimbulkan dalam pembiayaan, diantaranya biaya pajak pembelian, biaya notaris, biaya materai, biaya administrasi, biaya asuransi. Dan selama masa pembiayaan KPR Muamalat iB dengan akad *musyarakah mutanaqisah* berlangsung, maka nasabah hanya akan membayar biaya sewa setiap bulannya, dimana biaya sewa yang harus dibayar oleh nasabah tersebut mencakup bagi hasil yang diterima bank dan bagi hasil yang diterima nasabah. Bagi hasil yang diterima nasabah akan dianggap sebagai pendapatan, sedangkan bagi hasil yang diterima nasabah akan digunakan untuk membeli porsi bank.

Selain ketidaksesuaian dengan fatwa DSN Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008, praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ *Musyarakah Mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang juga terdapat ketidaksesuaian dengan Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan. Ketidaksesuaian tersebut terdapat dalam ketentuan penyelesaian pembiayaan bermasalah nomor 5

disana disebutkan bahwa: “Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka Bank Syariah/ LKS dapat membebaskannya berdasarkan kebijakan Bank Syariah/ LKS”. Sementara dalam prakteknya apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya maka nasabah harus tetap membayar angsurannya sampai lunas. Hal ini tentu saja kurang sesuai dengan yang ada dalam keputusan DSN Nomor 01/DSN-MUI/X/2013. Akan tetapi menurut pendapat penulis hal tersebut wajar, karena tidak ada bank yang mau mengalami kerugian.

Apabila bank mengamalkan poin ke 5 dalam keputusan Dewan Syariah Nasional tersebut dalam arti bank membebaskan nasabah-nasabah yang tidak mampu membayar sisa utangnya dibebaskan dari kewajibannya, maka hal ini akan sangat merugikan bank.

Ketidaksesuaian antara praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang juga terdapat dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari’ah dan Unit Usaha Syari’ah. Dalam Surat Edaran tersebut disebutkan bahwa “Pembiayaan KPR iB dengan skim *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) dipersyaratkan adanya batasan penyertaan (sharing)

kepemilikan rumah/ bangunan pada saat awal oleh bank syari'ah ditetapkan paling tinggi 80% dari nilai rumah/ bangunan, atau dengan kata lain nasabah diharuskan melakukan penyertaan (sharing) kepemilikan awal paling rendah 20% nilai rumah/ bangunan". Sedangkan pada prakteknya Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang menetapkan uang muka sebesar 10% dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Dan besarnya uang muka tersebut berubah-ubah sesuai dengan program yang sedang dijalankan oleh pihak bank. Jadi analisis penulis dalam hal ini adalah bahwa dalam penentuan besarnya uang muka yang ada dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi ini belum sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012.

Berdasarkan pemaparan diatas analisis penulis tentang tinjauan hukum Islam terhadap implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* yang diterapkan dalam produk KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang menurut pendapat penulis bahwa penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi secara garis besar sudah sesuai dengan ketentuan yang ada, baik berdasarkan fatwa maupun dari segi *fiqh*. Akan tetapi masih terdapat

beberapa ketidaksesuaian antara praktek dan beberapa ketentuan dalam fatwa, peraturan Bank Indonesia, dan Surat Edaran Bank Indonesia.

Hukum dari akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri adalah boleh. Hal ini sesuai dengan yang tertera dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, dan diperkuat dengan hampir sebagian besar Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 Tentang Rasio *Loan To Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing To Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, memang hanya menyebutkan hukum dari *musyarakah mutanaqisah* adalah boleh dan ketentuan-ketentuan akad *musyarakah mutanaqisah*. Sementara mengenai

pengimplementasiannya untuk transaksi apa saja tidak dirinci secara jelas di dalam fatwa tersebut, termasuk apakah boleh akad *musyarakah mutanaqisah* diaplikasikan dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi. Maka dari itu perlu dikaji lebih lanjut mengenai pengimplementasiannya. Dan setelah dilakukan penelitian secara mendalam tentang skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* maka penulis berpendapat bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* ini cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan KPR. Selain mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para *syarik* (bank dan nasabah), akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga dapat meminimalisir resiko-resiko yang ada dalam produk pembiayaan KPR.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan dalam skripsi ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ini alurnya tidak jauh berbeda dengan pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian/ *murabahah*. Akan tetapi mengenai ketentuan-ketentuan dan kelebihan serta kekurangannya tentu saja berbeda. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi terdapat dua akad di dalamnya (*hybrid contract*). Yang pertama yaitu bank dan nasabah melakukan kerja sama (*syirkah/ musyarakah*) untuk membeli sebuah aset, jadi akad *musyarakah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi hanya sebatas kerja sama dalam pemilikan sebuah aset. Sehingga tidak ada pembagian kerja maupun bagi hasil di dalamnya. Sebaliknya bagi hasil diperoleh dari akad *ijarah*. Akad yang kedua yaitu *ijarah*. Aset yang menjadi objek pembiayaan di sewakan (*ijarah*) kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa yang diasumsikan sebagai keuntungan yang akan dibagi dihasilkan kepada bank dan nasabah sesuai dengan *nisbah* yang telah ditentukan. Bagi hasil yang didapatkan bank akan dianggap sebagai keuntungan bagi

bank. Sementara bagi hasil yang diterima nasabah dialihkan untuk membeli porsi *hishah* bank. Tidak hanya akad nya yang lebih dari satu, dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsini ini juga terdapat dua kontrak perjanjian. Kontrak perjanjian yang pertama yaitu memuat akad *musyarakah mutanaqisah* itu sendiri, dan kontrak perjanjian yang kedua yaitu memuat tentang *ijarah*.

2. Tinjauan hukum Islam terhadap akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk Pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsini di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang penulis menarik kesimpulan bahwa akad *musyarakah mutanaqisah* ini cocok apabila diterapkan dalam produk pembiayaan KPR. Selain mendatangkan keuntungan-keuntungan bagi para *syarik* (bank dan nasabah), akad *musyarakah mutanaqisah* ini juga dapat meminimalisir resiko-resiko yang ada dalam produk pembiayaan KPR. Implementasi akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsini yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang secara garis besar sudah sesuai dengan *fiqh* dan fatwa. Dilihat dari segi *fiqh* penggunaan akad *musyarakah mutanaqisah* pada produk pembiayaan KPR Muamalat iB kongsini ini secara rukun sudah terpenuhi, akan tetapi dari segi syarat masih ada yang belum terpenuhi. Dan dalam ketentuan yang ada di dalam fatwa dan ketentuan hukum positif masih terdapat ketidak patuhan. Ketidakpatuhan tersebut terdapat dalam ketentuan yang disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah

Nasional No. 73/DSN-MUI/XI/ 2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, serta ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

B. Saran

1. Bagi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang dalam mengimplementasikan akad *musyarakah mutanaqisah* pada skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi lebih banyak program yang bisa menarik minat banyak nasabah, sehingga jumlah nasabah yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi akan terus meningkat dari waktu ke waktu.
2. Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi/ *musyarakah mutanaqisah* akan lebih baik jika mengamalkan seluruh ketentuan yang ada, baik ketentuan yang ada di dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* maupun ketentuan yang ada di dalam Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman

Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan, serta ketentuan dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.14/33/DPbS tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syari'ah dan Unit Usaha Syari'ah.

C. Penutup

Dengan mengucapkan *alhamdulillahirobbil 'alamin* sebagai ungkapan syukur kepada Allah SWT, penulis telah menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini penulis susun dengan penuh semangat dan usaha yang optimal, akan tetapi masih ada kekurangan dalam beberapa hal. Maka dari itu kritik dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan dari skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya dan para pembaca pada umumnya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Abdurrohman Muhammad. *Tuhfatul Ahwadi Juz IV*. Mesir: Darul Fikr, 1283-1353.
- Al-Kholidi, Muhammad Abdul Aziz. *Sunan Abi Dawud Juz III*. Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, 1996.
- Ali, Mohammad. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Cet.ke-10. Bandung: Angkasa. 1993.
- Afandi, Yazid. *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Alsa, Asmadi. *Pendekatan Kuantitatif dan Kualitatif Serta Kombinasinya dalam Penelitian Psikologi*. Cet.ke-1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2003.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah (Analisis Konsep dan UU Nomor 21 Tahun 2008)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Cet.ke-12. Jakarta: PT Rineka Cipta. 2002.
- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Azwar, Saifuddin. *Metodologi Penelitian*. Cet. Ke-1. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 1998.
- Bank Muamalat Indonesia. *Laporan Tahunan 2016*. Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2016.

- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro, 2010.
- Hasanudin, Maulana dan Jaih Mubarak. *Perkembangan Akad Musyarakah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Ihsan, Ahmad Ghozali. *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*. Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015.
- Indriantoro, Nur. *Metodologi Penelitian Bisnis untuk Akuntansi dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE. 1999.
- Januari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Kartono, Kartini. *Pengantar Metodologi Riset Sosial*. Bandung : Mandar Maju. 1990.
- Majelis Ulama Indonesia. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Margono, S. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Rineka Cipta. 2000.
- Martha, Evi dan Sudarti Kresno. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016.
- Naf'an. *Pembiayaan Musyarakah dan Muharabah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014.

- Evi Martha dan Sudarti Kresno. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Qardawi, Yusuf. *Hukum Zakat*. Bandung: PT Pustaka Mizan, 1996.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni Juz V*. Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t.
- Qudamah, Ibnu. *Al-Mughni Juz VI*. Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arivin. *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010.
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*. Jakarta: Paramadina, 2004.
- Salman, Kautsar Riza. *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*. Jakarta: Akademia Permata, 2012.
- Sam, M. Ichwan, dkk. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Sevilla, Consuelo G. *An Introduction to Research Methods*. terj. Alimuddin Tuwu “*Pengantar Metode Penelitian*”. Cet.ke-1. Jakarta: UI-Press. 1993.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Syafei, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV.Pustaka Setia. 2010.

Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Washil, Nash Farid Muhammad dan Abdul Aziz Muhammad Azzam. *Qawa'id Fiqhiyyah*. Jakarta: Amzah, 2009.

Wiyono, Slamet dan Taufan Maulamin. *Memahami Akuntansi Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013.

Yaya, Rizal, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori Dan Praktek Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat, 2014.

Zuhaili, Wahbah. *Al-Muamalah Al-Maliyah Al-Muasirah*. Beirut Lebanon: Dar al-kotob al-Ilmiyah, t.t.

Zuriah, Nurul. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*. Jakarta : PT Bumi Aksara. Cet. Ke-1. 2006.

SKRIPSI

Hidayah, Corina. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Musyarakah Wal Ijarah (Studi Kasus Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Indonesia Semarang)*. Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2012.

Muttaqien, Agisa. *Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Musyarakah Mutanaisah Pada Bank Muamalat Indonesia (Studi Kasus: Produk Pembiayaan Hunian Kongsi (PHSK))*. Depok: Universitas Indonesia, 2012.

Prasetyo, Bayu. *Analisis Penyelesaian Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bermasalah Pada Bank Muamalat Indonesia Berdasarkan Keputusan DSN No. 01/DSN-MUI/X/2013*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014.

Rohmad. *Analisis Pembiayaan Hunian Syariah Kongsi Dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqiah Perspektif Fatwa*

DSN MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 (Studi Kasus Di Bank Muamalat Kantor Cabang Semarang). Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016.

JURNAL

Abushareah, Mahmood Abd Al Rahman. *The Practices of Musyarakah Mutanaqisah in Islamic Banking Financial Institutions.* Malaysia: University Utara Malaysia, 2015.

Hathab, Kamal Taufiq Muhammad. *Dirasat Iqtisadiyyah Islamiyyah.* Jilid 10, Vol.11, 1434.

Murtadho, Ali. Jurnal Al-Ahkam. *Model Aplikasi Fikih Muamalah Pada Formulasi Hybrid Contract*, vol.23, nomor 2. Semarang: IAIN Walisongo Semarang, 2013.

PERATURAN-PERATURAN

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008
Tentang Musyarakah Mutanaqisah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000
Tentang Pembiayaan Mutanaqisah

Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Musyarakah Mutanaqisah* Dalam Produk Pembiayaan

Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/ 16/ PBI/ 2016 Tentang Rasio Loan To Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing To Value untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/33/ DPbs Tanggal 27 November 2012 perihal Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kenadaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syari'ah.

INTERNET


www.bankmuamalat.co.id. Diakses pada tanggal 07 September 2017.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil

PROYEKSI PEMBAYARAN BAGI HASIL									
NO.	SYIRKAH				SEWA	BAGI HASIL		TANGGAL	
	NASABAH		BMI			BMI 46.30%	NASABAH 53.70%		
	NILAI	%	NILAI	%					
1	200,000,000	29%	500,000,000	71%	11,248,969	5,208,333	6,040,636	05-Nov-07	
2	206,040,636	29%	493,959,364	71%	11,248,969	5,145,410	6,103,559	05-Dec-07	
3	212,144,195	30%	487,855,805	70%	11,248,969	5,081,831	6,167,138	05-Jan-08	
4	218,311,333	31%	481,688,667	69%	11,248,969	5,017,590	6,231,379	05-Mar-08	
5	224,542,711	32%	475,457,289	68%	11,248,969	4,952,680	6,296,289	05-Apr-08	
6	230,839,001	33%	469,160,999	67%	11,248,969	4,887,094	6,361,875	05-Mer-08	
7	237,200,876	34%	462,799,124	66%	11,248,969	4,820,824	6,428,145	05-Jun-08	
8	243,629,021	35%	456,370,979	65%	11,248,969	4,753,864	6,495,105	05-Jul-08	
9	250,124,126	36%	449,875,874	64%	11,248,969	4,686,207	6,562,762	05-Aug-08	
10	256,686,888	37%	443,313,112	63%	11,248,969	4,617,845	6,631,124	05-Sep-08	
11	263,318,012	38%	436,681,988	62%	11,248,969	4,548,771	6,700,198	05-Oct-08	
12	270,018,210	39%	429,981,790	61%	11,248,969	4,478,977	6,769,992	05-Nov-08	
13	276,788,202	40%	423,211,798	60%	11,248,969	4,408,456	6,840,513	05-Dec-08	
14	283,628,715	41%	416,371,285	59%	11,248,969	4,337,201	6,911,768	05-Jan-09	
15	290,540,483	42%	409,458,517	58%	11,248,969	4,265,203	6,983,766	05-Feb-09	
16	297,524,249	43%	402,475,751	57%	11,248,969	4,192,456	7,056,513	05-Mar-09	
17	304,580,763	44%	395,419,237	56%	11,248,969	4,118,950	7,130,019	05-Apr-09	
18	311,710,761	45%	388,289,219	55%	11,248,969	4,044,679	7,204,290	05-May-09	
19	318,915,071	46%	381,084,929	54%	11,248,969	3,969,635	7,279,334	05-Jun-09	
20	326,194,406	47%	373,805,594	53%	11,248,969	3,893,808	7,355,161	05-Jul-09	
21	333,549,566	48%	366,450,434	52%	11,248,969	3,817,192	7,431,777	05-Aug-09	
22	340,981,344	49%	359,018,656	51%	11,248,969	3,739,778	7,509,191	05-Sep-09	
23	348,590,535	50%	351,509,465	50%	11,248,969	3,661,557	7,587,412	05-Oct-09	
24	356,077,947	51%	343,922,053	49%	11,248,969	3,582,521	7,666,448	05-Nov-09	
25	363,744,395	52%	336,255,605	48%	11,248,969	3,502,663	7,746,307	05-Dec-09	
26	371,490,701	53%	328,509,299	47%	11,248,969	3,421,972	7,826,997	05-Jan-10	
27	379,317,609	54%	320,682,301	46%	11,248,969	3,340,441	7,908,528	05-Feb-10	
28	387,226,227	55%	312,773,773	45%	11,248,969	3,258,060	7,990,909	05-Mar-10	
29	395,217,136	56%	304,782,864	44%	11,248,969	3,174,821	8,074,148	05-Apr-10	
30	403,291,284	58%	296,708,716	42%	11,248,969	3,090,716	8,158,253	05-May-10	
31	411,449,537	59%	288,550,463	41%	11,248,969	3,005,734	8,243,235	05-Jun-10	
32	419,692,772	60%	280,307,228	40%	11,248,969	2,919,867	8,329,102	05-Jul-10	
33	428,021,894	61%	271,978,126	39%	11,248,969	2,833,105	8,415,864	05-Aug-10	
34	436,437,738	62%	263,562,262	38%	11,248,969	2,745,440	8,503,529	05-Sep-10	
35	444,941,267	64%	255,058,733	36%	11,248,969	2,656,862	8,592,107	05-Oct-10	
36	453,533,374	65%	246,466,626	35%	11,248,969	2,567,361	8,681,608	05-Nov-10	
37	462,214,983	66%	237,785,017	34%	11,248,969	2,476,927	8,772,042	05-Dec-10	
38	470,987,025	67%	229,012,975	33%	11,248,969	2,385,552	8,863,417	05-Jan-11	
39	479,850,442	69%	220,149,558	31%	11,248,969	2,293,225	8,955,745	05-Feb-11	
40	488,806,160	70%	211,193,814	30%	11,248,969	2,199,936	9,049,034	05-Mar-11	
41	497,855,220	71%	202,144,780	29%	11,248,969	2,105,675	9,143,294	05-Apr-11	
42	506,998,514	72%	193,001,486	28%	11,248,969	2,010,432	9,238,537	05-May-11	
43	516,237,051	74%	183,762,949	26%	11,248,969	1,914,197	9,334,771	05-Jun-11	
44	525,571,823	75%	174,428,177	25%	11,248,969	1,816,960	9,432,008	05-Jul-11	
45	535,003,832	76%	164,996,168	24%	11,248,969	1,718,710	9,530,259	05-Aug-11	
46	544,534,091	76%	155,465,909	22%	11,248,969	1,619,437	9,629,532	05-Sep-11	
47	554,163,623	75%	145,836,377	21%	11,248,969	1,519,129	9,729,840	05-Oct-11	
48	563,893,464	81%	136,106,336	19%	11,248,969	1,417,776	9,831,193	05-Nov-11	
49	573,724,656	82%	126,275,344	18%	11,248,969	1,315,368	9,933,601	05-Dec-11	
50	583,658,257	83%	116,341,743	17%	11,248,969	1,211,893	10,037,076	05-Jan-12	
51	593,695,333	85%	106,304,667	15%	11,248,969	1,107,340	10,141,629	05-Feb-12	
52	603,836,962	86%	96,163,038	14%	11,248,969	1,001,698	10,247,271	05-Mar-12	
53	614,084,233	88%	85,915,767	12%	11,248,969	894,956	10,354,013	05-Apr-12	
54	624,438,246	89%	75,561,754	11%	11,248,969	787,102	10,461,868	05-May-12	
55	634,900,114	91%	65,099,885	9%	11,248,969	678,124	10,570,845	05-Jun-12	
56	645,470,959	92%	54,529,041	8%	11,248,969	568,011	10,680,958	05-Jul-12	
57	656,151,917	94%	43,848,081	6%	11,248,969	456,751	10,792,218	05-Aug-12	
58	666,944,135	95%	33,055,065	5%	11,248,969	344,332	10,904,637	05-Sep-12	
59	677,846,773	97%	22,151,227	3%	11,248,969	230,742	11,018,222	05-Oct-12	
60	688,867,000	98%	11,133,000	2%	11,248,969	115,969	11,133,000	05-Nov-12	
—	700,000,000	100%	0	0%	674,938,147	174,938,146	500,000,000	05-Dec-12	

2. Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Kongsu


Bank Muamalat

TABEL PROYEKSI ANGSURAN KPR MUAMALAT IB KONGSI (Review setiap 2 th)

PLAFOND	JANGKA WAKTU										
	3 TH	4 TH	5 TH	6 TH	7 TH	8 TH	9 TH	10 TH	11 TH	12 TH	13 TH
1,000,000	33,454	26,110	22,498	19,811	17,921	16,529	15,468	14,638	13,975	13,439	12,998
50,000,000	1,672,681	1,329,930	1,124,897	990,559	896,062	826,440	773,378	731,881	698,771	671,929	649,883
100,000,000	3,345,363	2,659,860	2,249,794	1,981,118	1,792,124	1,652,881	1,546,755	1,463,762	1,397,543	1,343,857	1,299,766
110,000,000	3,679,899	2,923,800	2,474,773	2,179,230	1,971,336	1,818,169	1,701,431	1,610,138	1,537,297	1,478,243	1,429,743
120,000,000	4,014,435	3,189,600	2,699,753	2,377,341	2,150,549	1,983,457	1,856,106	1,756,514	1,677,051	1,612,629	1,559,719
130,000,000	4,348,971	3,455,400	2,924,732	2,575,453	2,329,761	2,148,745	2,010,782	1,902,890	1,816,806	1,747,014	1,689,696
140,000,000	4,683,508	3,721,200	3,149,711	2,773,565	2,508,973	2,314,033	2,165,457	2,049,266	1,956,560	1,881,400	1,819,673
150,000,000	5,018,044	3,987,000	3,374,691	2,971,677	2,688,186	2,479,321	2,320,133	2,195,643	2,096,314	2,015,786	1,949,649
160,000,000	5,352,580	4,252,800	3,599,670	3,169,789	2,867,398	2,644,609	2,474,808	2,342,019	2,236,069	2,150,172	2,079,626
170,000,000	5,687,116	4,518,600	3,824,649	3,367,900	3,046,611	2,809,897	2,629,484	2,488,395	2,375,823	2,284,557	2,209,602
180,000,000	6,021,653	4,784,400	4,049,629	3,566,012	3,225,823	2,975,186	2,784,159	2,634,771	2,515,577	2,418,943	2,339,579
190,000,000	6,356,189	5,050,200	4,274,608	3,764,124	3,405,035	3,140,474	2,938,835	2,781,147	2,655,332	2,553,329	2,469,556
200,000,000	6,690,725	5,316,000	4,499,588	3,962,236	3,584,248	3,305,762	3,093,510	2,927,523	2,795,086	2,687,715	2,599,532
210,000,000	7,025,261	5,581,800	4,724,567	4,160,348	3,763,460	3,471,050	3,248,186	3,073,900	2,934,840	2,822,100	2,729,509
220,000,000	7,359,798	5,847,600	4,949,546	4,358,459	3,942,672	3,636,338	3,402,861	3,220,276	3,074,594	2,956,486	2,859,485
230,000,000	7,694,334	6,113,400	5,174,526	4,556,571	4,121,885	3,801,626	3,557,537	3,366,652	3,214,349	3,090,872	2,989,462
240,000,000	8,028,870	6,379,200	5,399,505	4,754,683	4,301,097	3,966,914	3,712,212	3,513,028	3,354,103	3,225,257	3,119,439
250,000,000	8,363,406	6,645,000	5,624,485	4,952,795	4,480,310	4,132,202	3,866,888	3,659,404	3,493,857	3,359,643	3,249,415
260,000,000	8,697,943	6,910,800	5,849,464	5,150,906	4,659,522	4,297,490	4,021,563	3,805,780	3,633,612	3,494,029	3,379,392
270,000,000	9,032,479	7,176,600	6,074,443	5,349,018	4,838,734	4,462,778	4,176,239	3,952,157	3,773,366	3,628,415	3,509,368


PERSYARATAN DOKUMEN YANG HARUS DIPENUHI UNTUK APLIKASI

NO	JENIS DOKUMEN	PEGAWAI	WIRASWASTA	PROFESIONAL
I	DATA PRIBADI			
a	Aplikasi permohonan	V		V
b	KTP Pemohon & Suami/Istri	V		V
c	Kartu Keluarga	V		V
d	Akte Nikah / Cerai (bagi yang sudah menikah / cerai)	V		V
e	NPWP Pribadi / Perusahaan	V		V
f	Surat Persetujuan Suami/Istri	V		V
II	DATA PENGHASILAN			
a	Slip asli gaji terakhir / surat keterangan penghasilan	V		
b	Surat Keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan / Copy SK Pengangkatan Pegawai	V		
c	RENCANA ANGGARAN BELANJA			V
d	Rekening Koran / tabungan 6 bulan terakhir	V		V
e	Akte Pendirian dan Perubahannya			V
f	Neraca dan Laba Rugi / informasi keuangan terakhir			V
g	TDP dan SIUP			V
III	DATA JAMINAN			
a	Sertifikat HGB / SHM	V		V
b	IMB	V		V
c	PBB tahun terakhir	V		V
d	Surat Penawaran dari Penjual	V		V
IV	PENJUAL			
a	Foto copy KTP	Diserahkan pada saat pengajuan Asli ditunjukkan pada saat akad CASH RATIO 35 % Dari Pendapatan		
b	Foto Copy Kartu Keluarga			
c	Foto copy NPWP(transaksi > 100 juta)			
d	Foto Copy Surat Nikah			

CONTACT PERSON : 1. Wahyu 081326215229

2. Dhanis 085640543385


3. Wiwik 08112714880



Bank Muamalat

3. Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Pembelian


TABEL PROYEKSI ANGSURAN KPR MUAMALAT iB PEMBELIAN

 **Bank Muamalat**

Kegunaan : Pembelian Rumah, Renovasi Rumah, Pembangunan Rumah, Apartment, Take Over

2016

PLAFOND	ANGSURAN PER BULAN				
	5 TH		10 TH		
	3 th pertama	thn ke 4-5	6 th pertama	thn ke-7-8	thn ke-9-10
100,000,000	1,887,099	2,762,099	1,049,199	1,523,753	2,574,644
250,000,000	4,717,747	6,905,247	2,622,997	3,809,382	6,436,611
300,000,000	5,661,296	8,286,296	3,147,596	4,571,259	7,723,933
400,000,000	7,548,395	11,048,395	4,196,795	6,095,011	10,298,578
500,000,000	9,435,494	13,810,494	5,245,993	7,618,764	12,873,222
750,000,000	14,153,240	20,715,740	7,868,990	11,428,146	19,309,834
1,000,000,000	18,870,987	27,620,987	10,491,987	15,237,528	25,746,445
1,250,000,000	23,588,734	34,526,234	13,114,983	19,046,910	32,183,056
1,500,000,000	28,306,481	41,431,481	15,737,980	22,856,293	38,619,667
NILAI KOEFISIEN	0.018871	0.027621	0.010492	0.015238	0.025746




KPR iB Muamalat
ANGSURAN SUPER RINGAN
SETARA
5%
p.a
6 TAHUN PERTAMA

PERSYARATAN DOKUMEN YANG HARUS DIPENUHI UNTUK APLIKASI

NO	JENIS	DOKUMEN	PEGAWAI	PROFESIONAL
I.	DATA PRIBADI			
a		Aplikasi permohonan	V	V
b		KTP Pemohon & Suami/Istri / KK	V	V
c		Foto Ukuran 4x6 2 lembar	V	V
d		Akte Nikah / Ceraai (bagi yang sudah menikah / ceraai)	V	V
e		NPWP Pribadi / Perusahaan	V	V
f		Surat Persetujuan Suami/Istri	V	V
II.	DATA PENGHASILAN			
a		Asli Slip gaji 3 bulan terakhir / surat keterangan penghasilan	V	
b		Surat Keterangan lamanya bekerja dan jabatan terakhir dari perusahaan / Copy SK Pengangkatan Pegawai	V	
c		RENCANA ANGGARAN BELANJA (untuk pembangunan/renovasi rumah)	V	V
d		Rekening Koran / tabungan 3 bulan terakhir	V	V
e		Akte Pendirian dan Perubahannya		V
f		Neraca dan Laba Rugi / informasi keuangan 2 tahun terakhir		V
g		TDP dan SIUP dan perjanjian lainnya yang terkait		V
III.	DATA JAMINAN			
a		Sertifikat HGB / SHM	V	V
b		IMB	V	V
c		PBB	V	V
d		Surat Penawaran dari Penjual	V	V
IV.	PENJUAL			
a		Foto copy KTP		
b		Foto Copy Kartu Keluarga		
c		Foto copy NPWP(transaksi > 100 juta)		
d		Foto Copy Surat Nikah		

CONTACT PERSON :
Wiwik Lestari : 08112714800

 **Bank Muamalat**

4. Brosur Pembiayaan KPR Muamalat iB



ANGSURAN SUPER RINGAN
SETARA
5% p.a.
6 TAHUN PERTAMA

KPR iB Muamalat
Angsuran Super Ringan

**Miliki rumah & ruko idaman
dengan angsuran
super ringan setara 5% p.a
selama 6 tahun pertama**

Segera hubungi Kantor Cabang Bank Muamalat terdekat
atau developer/agen properti rekanan

Bank Muamalat
Kredit Syariah dan Inovasi

9,5% p.a. eff
2 Tahun Pertama

KPR iB Muamalat Fix & Fix

**Memiliki
Properti Idaman
dengan Hati yang Tenang**

Dapatkan cicilan tetap hingga tenor Anda selesai

Bank Muamalat
Kredit Syariah dan Inovasi

5. Draft Wawancara

NO	PERTANYAAN
1	Bagaimana praktek pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semaang?
2	Bagaimana alur transaksi pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy?
3	Apa saja keuntungan dari pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy?
4	Berapa banyak nasabah yang menggunakan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang? Siapa saja?
5	Apa perbedaan antara skim pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy dengan skim pembiayaan KPR Muamalat iB Pembelian?
6	Apa alasan Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad MMQ pada pembiayaan KPR Muamalat iB?
7	Ada berapa kontrak perjanjian pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy? Siapa yang membuat draft perjanjiannya?
8	Apa saja resiko yang ada pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy?
9	Bagaimana realisasi akad- akad dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsy? (akad musyarakah, bai', dan ijarah)
10	Berapa besar pembagian porsi syirkah dan porsi bagi hasil antara bank dan nasabah?
11	Apa saja syarat yang ada dalam skim pembiayaan KPR Muamalat iB, baik yang menggunakan akad MMQ maupun Murabahah?
12	Biaya apa saja yang timbul dalam pembiayaan KPR

	Muamalat iB Kongsi? Dan dibebankan kepada siapa?
13	Adakah surat keterangan mengenai kepemilikan bersama atas aset yang menjadi objek akad?
14	Bagaimana perhitungan pembayaran bagi hasil pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi?
15	Untuk apa bagian bagi hasil nasabah? Apakah boleh bagi hasil nasabah diambil dalam bentuk uang?
16	Apakah boleh apabila nasabah ingin melunasi total angsuran lebih cepat dari waktu yang telah ditentukan? Dan bagaimana prosedurnya?
17	Bagaimana tindakan nasabah apabila nasabah belum melunasi biaya sewa pada waktu yang telah ditentukan?
18	Berapa kali dilakukan review ujah?
19	Apa alasan dilakukan review ujah pada pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi?

6. Catatan Wawancara



BANK INDONESIA

- Aset yang menjadi objek pembiayaan KPR Muamalat IB kongsi merupakan milik bersama. Tapi sertifikat atas aset tersebut hanya atas nama nasabah.

Kepemilikan bersama aset tersebut akan dikuatkan surat keterangan, sehingga akan membuktikan bahwa bank juga menjadi pemilik aset. Kalau nanti nasabah sudah memenuhi seluruh anggurannya, Bank akan memberikan surat keterangan Roza.

Surat keterangan Roza ini merupakan sertifikat yang menerangkan bahwa nasabah menjadi pemilik penuh atas rumah tersebut. Surat ket. Roza diberikan saat nasabah melunasi seluruh anggurannya.

- Adanya surat keterangan kepemilikan bersama, dan surat keterangan Roza ini merupakan upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada bank & nasabah.



BANK INDONESIA

- MMq dapat dimanfaatkan oleh perbankan standar untuk bersaing dlm hal pricing, mengingat usaha bisa dikinjau setiap saat.
Peninjauan tsb berdasarkan kesepakatan dg nasabah
- Akad MMq juga dapat di gunakan untuk pembiayaan late over, top up, pembiayaan indent rumah.
- Akta & sertifikat kepemilikan aset atas nama nasabah. Surat tsb tetap di pegang oleh bank sampai pengambilalihan kepemilikan aset sempurna kpd nasabah.
Dg begitu bank bisa menarik aset dg menjualnya sesuai kesepakatan & membagi hasil penjualan porsi kepemilikan jika pembiayaan benar-benar macet.
- Jika pembiayaan bermasalah, mk bank bisa merestrukturisasi pembiayaan tsb.
- Jika nasabah mempercepat pelunasan pembiayaan, mk nasabah membayar pinjaman pokok & biaya administrasi. Pengenaan biaya adm itu ditetapkan kr bank sudah kehilangan potensi keuntungan di masa depan.



BANK INDONESIA

- secara harga normal MMR lebih murah dari pada murabahah.

Kalo ada program / produk tertentu baik dalam MMR maupun Murabahah maka pembayaran yg lagi ada promo yang lebih murah.

tapi kalo tidak ada promo / program maka harga kembali ke harga normal.

- Biaya dalam KIR Menikmati IB bank yang di bayar nasabah setiap bulannya hanya biaya sewa biaya sewa tersebut terdiri dari bagian bagi hasil nasabah + biaya bagian bank

- bagi hasil yg di dapatkan nasabah itu mntak ang suruh potole

- bagi hasil nasabah akan digunakan untuk membeli porsi bank

Bagi hasil bank → mjd penunjang bagi bank



BANK INDONESIA

* Program Pembiayaan Bagi Hasil P. KPR IB Koperasi
Diberi :

- a. Harga Rumah Rp 700.000.000
- b. Jangka waktu 5 tahun
- c. Bagi hasil BMI 46,30 %
- d. Bagi hasil nasabah 53,70 %
- e. Sirkulasi nasabah awal 27 %
- f. Sirkulasi BMI awal 71 %
- g. Sisa Rp 11.248.969

$$= 500.000.000 \times 35 \%$$

$$\text{Jaka} = 175.000.000$$

sisa per bulan

$$= 175.000.000 + 500.000.000$$


$$= 675.000.000$$

$$\frac{675.000.000}{\text{waktu } 60}$$

waktu 60

$$= \underline{\underline{11.250.000}}$$

7. Surat Keterangan Telah Melakukan Riset


Bank Muamalat

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 769/B/KC SMG-SRT/KI/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk
Jl. Sugiyopranoto No. 102
Semarang

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : **TRI MAMIK RAHAYU**
NIM : **1402036048**
Fakultas : **HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAT)**
Perguruan Tinggi : **UIN WALISONGO SEMARANG**

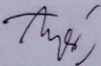
Telah melaksanakan observasi di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Semarang sebagai dasar penyusunan skripsi dengan judul "**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGGUNAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PRODUK KPR DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**"

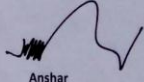
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 22 November 2017
3 Rabiul Awal 1439 H

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.
CABANG SEMARANG


Lu'lu' Allifah
BDM Financing


Anshar
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Kantor Cabang Semarang : Jl. Sugiyopranoto No.102 Semarang 50246 Telp. (024) 3564134 (Hunting) Fax. (024) 3565377
Kantor Kas : • Komplek Masjid Batturrahman Jl. Pandanaran No.126 Semarang 50134 Telp./Fax. (024) 8445285
• Jl. Setiabudi No.106 Srandol - Semarang Telp./Fax. (024) 7477899
• Jl. Brigjenl Soedarto 234 D Pedurungan - Semarang Telp./Fax. (024) 7674775/ 76747904
• Komplek Masjid Istiqomah Jl. Diponegoro 38 Tugurean 50511 Telp./Fax. (024) 6925795, 6925796
• Jl. Prof. Hamka No. 99 Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7627640

www.bankmuamalat.co.id

8. Surat Edaran Bank Indonesia No. 14/33/DPbS Tahun 2012

S U R A T E D A R A N
Kepada
SEMUA BANK UMUM SYARIAH DAN UNIT USAHA
SYARIAH
DI INDONESIA

Perihal : Penerapan Kebijakan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah dan Pembiayaan Kendaraan Bermotor bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Sehubungan dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 137, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4896) dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 103, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5247) serta dalam rangka meningkatkan kehati-hatian bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang melakukan penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor, perlu untuk mengatur mengenai penerapan kebijakan produk pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor oleh Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) dalam Surat Edaran Bank Indonesia sebagai berikut:

I. KETENTUAN UMUM

A. Latar Belakang

1. Peningkatan permintaan pembiayaan kepemilikan rumah, dan pembiayaan kendaraan bermotor yang sangat tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi BUS dan UUS.
2. Pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah yang sangat tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubble*), sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi BUS dan UUS yang memiliki eksposur pembiayaan properti yang besar.
3. Untuk tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan di masa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor yang berlebihan.
4. Kebijakan dalam rangka meningkatkan kehati-hatian BUS dan UUS dalam penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah dan pembiayaan kendaraan bermotor serta untuk memperkuat ketahanan sektor keuangan dilakukan melalui penetapan besaran *Financing to Value*, penyertaan (*sharing*), dan uang jaminan (*deposit*) untuk pembiayaan kepemilikan rumah dan uang muka (*down payment*) untuk pembiayaan kendaraan bermotor dengan memperhatikan karakteristik produk perbankan syariah.

B. Pengertian

1. Pembiayaan Kepemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR iB adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan rumah dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.
2. Pembiayaan Kendaraan Bermotor yang selanjutnya disebut KKB iB adalah pemberian pembiayaan kepada nasabah dalam rangka kepemilikan kendaraan bermotor dengan menggunakan akad berdasarkan prinsip syariah.
3. *Financing to Value* yang selanjutnya disebut FTV adalah perbandingan antara nilai pembiayaan yang dapat diberikan oleh BUS atau UUS terhadap nilai agunan pada saat awal pemberian pembiayaan dalam rangka kepemilikan rumah.
4. *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) adalah *musyarakah* atau *syirkah* dalam rangka kepemilikan rumah antara BUS atau UUS dengan nasabah, dimana penyertaan (*sharing*) kepemilikan rumah oleh BUS atau UUS akan berkurang yang disebabkan pembelian secara bertahap oleh nasabah.
5. Uang Jaminan (*Deposit*) adalah uang yang harus diserahkan oleh nasabah kepada BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah yang dilakukan dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT).
6. Uang Muka (*Down Payment*) adalah pembayaran di muka atau uang muka secara tunai yang sumber dananya dari debitor (*self financing*) dalam rangka pembelian kendaraan bermotor.

II. PENERAPAN KEBIJAKAN PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DAN PEMBIAYAAN KENDARAAN BERMOTOR

Dalam menyalurkan KPR iB dan KKB iB, BUS dan UUS wajib:

A. menerapkan manajemen risiko sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tanggal 2 November 2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, dalam rangka memitigasi berbagai risiko yang melekat pada penyaluran KPR iB dan KKB iB, terutama risiko kredit dan risiko likuiditas; dan

B. menerapkan prinsip kehati-hatian antara lain dengan menyusun kebijakan dan prosedur secara tertulis yang akan menjadi acuan dalam penyaluran KPR iB dan KKB iB dengan berpedoman pada:

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;
2. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
3. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum;
4. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; dan
5. Surat Edaran Bank Indonesia ini.

III. RUANG LINGKUP PENGATURAN KPR iB DAN KKB iB

A. KPR iB

1. Ruang lingkup KPR iB meliputi pembiayaan KPR iB yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah

perorangan dalam rangka kepemilikan rumah tinggal, termasuk rumah susun atau apartemen dengan tipe bangunan lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi), namun tidak termasuk rumah kantor dan rumah toko.

2. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 1, tidak berlaku untuk KPR iB dalam rangka pelaksanaan program perumahan Pemerintah Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. KKB iB

Ruang lingkup KKB iB meliputi pembiayaan yang diberikan oleh BUS dan UUS kepada nasabah untuk pembelian kendaraan bermotor.

IV. PENGATURAN *FINANCING TO VALUE* PADA KPR iB

A. FTV diberlakukan terhadap KPR iB yang menggunakan akad *murabahah* atau akad *istishna'*.

B. Perhitungan FTV yang merupakan perbandingan antara nilai pembiayaan terhadap nilai agunan, adalah sebagai berikut:

1. nilai pembiayaan ditetapkan berdasarkan harga pokok pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan; dan
2. nilai agunan ditetapkan berdasarkan nilai pengikatan agunan oleh BUS dan UUS.

C. FTV KPR iB sebagaimana dimaksud pada huruf B ditetapkan paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen).

V. PENGATURAN PENYERTAAN (*SHARING*) DAN UANG JAMINAN (*DEPOSIT*) PADA KPR iB

- A. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan skema *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ).
- B. Penyertaan (*sharing*) BUS atau UUS sebagaimana dimaksud pada huruf A ditetapkan paling tinggi sebesar 80% (delapan puluh persen) dari harga perolehan rumah.
- C. Uang Jaminan (*Deposit*) dalam rangka kepemilikan rumah diberlakukan terhadap KPR iB dengan akad IMBT.
- D. Uang Jaminan (*Deposit*) sebagaimana dimaksud pada huruf C ditetapkan paling rendah sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga perolehan rumah yang disewakan kepada nasabah.
- E. Uang Jaminan (*Deposit*) sebagaimana dimaksud pada huruf D akan diperhitungkan sebagai uang muka pembelian rumah pada saat akad IMBT jatuh tempo. Dalam hal nasabah tidak mengambil opsi untuk membeli rumah, maka Uang Jaminan (*Deposit*) tersebut dikembalikan kepada nasabah.

VI. PENGATURAN UANG MUKA (*DOWN PAYMENT*) PADA KKB iB

- A. Uang Muka (*Down Payment*) KKB iB ditetapkan sebesar persentase tertentu dari harga pembelian kendaraan bermotor yang dibiayai oleh BUS atau UUS.
- B. Uang Muka (*Down Payment*) sebagaimana dimaksud pada huruf A ditetapkan sebagai berikut:
 - 1. paling rendah 25% (dua puluh lima persen), bagi kendaraan bermotor roda dua atau roda tiga;
 - 2. paling rendah 30% (tiga puluh persen), bagi kendaraan bermotor roda empat untuk keperluan non produktif;

3. paling rendah 20% (dua puluh persen), bagi kendaraan bermotor roda empat atau lebih untuk keperluan produktif.

Kriteria kendaraan bermotor untuk keperluan produktif adalah sebagai berikut:

- a. merupakan kendaraan yang memiliki izin untuk angkutan orang atau barang yang dikeluarkan oleh pihak berwenang; dan/atau
- b. diajukan oleh perorangan atau badan hukum yang memiliki izin usaha tertentu yang dikeluarkan oleh pihak berwenang dan digunakan untuk mendukung kegiatan operasional dari usaha yang dimilikinya.

VII. TATA CARA PENGENAAN SANKSI

1. Bank Indonesia meminta BUS atau UUS untuk menghentikan kegiatan produk KPR iB dan/atau KKB iB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam hal BUS atau UUS melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, butir V.B, butir V.D, dan butir VI.B Surat Edaran Bank Indonesia ini.
2. BUS atau UUS yang tidak menghentikan kegiatan produk KPR iB dan/atau KKB iB sesuai permintaan Bank Indonesia sebagaimana dimaksud pada huruf A, dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

VIII. KETENTUAN LAIN-LAIN

- A. Besaran FTV untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, besaran penyertaan (*sharing*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.B, dan besaran

Uang Jaminan (*Deposit*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.D, serta besaran Uang Muka (*Down Payment*) untuk KKB iB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B dapat disesuaikan dari waktu ke waktu sesuai dengan kondisi perekonomian Indonesia.

B. Bank Indonesia melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan Surat Edaran Bank Indonesia ini antara lain melalui pelaporan Sistem Informasi Debitur (SID) oleh BUS dan UUS maupun melalui pengawasan dan pemeriksaan BUS dan UUS.

IX. KETENTUAN PERALIHAN

BUS dan UUS yang telah memiliki kebijakan dan prosedur tertulis mengenai penyaluran KPR iB dan/atau KKB iB sebelum Surat Edaran ini berlaku, wajib menyesuaikan kebijakan dan prosedur KPR iB dan/atau KKB iB serta menyampaikannya kepada Bank Indonesia paling lambat pada tanggal 31 Maret 2013.

X. KETENTUAN PENUTUP

Ketentuan mengenai besaran FTV untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir IV.C, besaran penyertaan (*sharing*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.B, dan besaran Uang Jaminan (*Deposit*) untuk KPR iB sebagaimana dimaksud dalam butir V.D, serta besaran Uang Muka (*Down Payment*) untuk KKB iB sebagaimana dimaksud dalam butir VI.B mulai berlaku pada tanggal 1 April 2013.

Surat Edaran Bank Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal
27 November 2012

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan
pengumuman Surat Edaran Bank Indonesia ini dengan
penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.
Demikian agar Saudara maklum.

BANK INDONESIA,

HALIM ALAMSYAH
DEPUTI GUBERNUR DPbS

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 769/B/KC SMG-SRT/XI/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk
Jl. Sugiyopranoto No. 102
Semarang

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : TRI MAMIK RAHAYU
NIM : 1402036048
Fakultas : HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAT)
Perguruan Tinggi : UIN WALISONGO SEMARANG

Telah melaksanakan observasi di PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Semarang sebagai dasar penyusunan skripsi dengan judul "**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGGUNAAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH (MMQ) PADA PRODUK KPR DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG**"

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 22 November 2017
3 Rabiul Awal 1439 H

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.
CABANG SEMARANG



Lu'lu' Alifiah
BDM Financing



Anshar
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Kantor Cabang Semarang : Jl. Sugiyopranoto No.102 Semarang 50246 Telp. (024) 3564134 (Hunting) Fax. (024) 3565377
Kantor Kas : • Komplek Masjid Baiturrahman Jl. Pandanaran No.126 Semarang 50134 Telp./Fax. (024) 8445285
• Jl. Selliabudi No.106 Srandol - Semarang Telp./Fax. (024) 7477899
• Jl. Brijiend Soedarto 234 D Pedurungan - Semarang Telp./Fax. (024) 76747759, 76747904
• Komplek Masjid Istiqomah Jl. Diponegoro 36 Ungaran 50511 Telp./Fax. (024) 6925795, 6925796
• Jl. Prof. Hamka No. 99 Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7627640

www.bankmuamalat.co.id

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Tri Mamik Rahayu
Tempat dan Tanggal Lahir : Blora, 22 September 1996
Alamat :Desa Cabak RT 04/ RW 03 Kecamatan
Jiken Kabupaten Blora, Jawa Tengah
Agama : Islam
Nomor Hp : 085742406830
E-mail : trimamik168@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal :

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. TK Tunas Rimba Cabak | Lulus Tahun 2002 |
| 2. SD Negeri Cabak | Lulus Tahun 2008 |
| 3. SMP Negeri 1 Jiken | Lulus Tahun 2011 |
| 4. SMK Negeri 2 Blora | Lulus Tahun 2014 |
| 5. UIN Walisongo Semarang | Angkatan 2014 |

Pengalaman Organisasi :

1. American Corner Volunteer Tahun 2016-2018
2. GenBI Tahun 2016
3. PMII Rayon Syariah Tahun 2014
4. HMJ Muamalah Tahun 2015 (Sekertaris)
5. KSPM Tahun 2015 (Anggota)
6. IMPARA Tahun 2014- 2018
7. Click Tahun 2015

Demikian daftar riwayat hidup saya buat dengan sebenar-benarnya